

Velkommen til

Bølerskrenten 4A,
0691 Oslo

Velkommen til

**Bølerskrenten 4A,
0691 Oslo**

Bøler senter | 2-roms med syd-østvendt balkong på 10 m² | Heis | Nærhet til butikker, T-bane og Østmarka

Velkommen til Bølerskrenten 4A!

Denne arealeffektive andelsleiligheten gir deg en enkel hverdag med Østmarka som nærmeste nabo og Bøler Senter rett utenfor døren. Leiligheten ligger i 5. etasje og har en åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Verdt å merke seg:

- Syd-østvendt balkong på 10 m² med motorisert markise
- God lagringsplass med innvendig bod og ekstern bod på 5 m²
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Heisadkomst opp til leilighetens etasje
- Kort gange til Bøler T-banestasjon, med reisetid til sentrum på ca. 15 minutter
- Nærhet til Nøklevann, Østensjøvannet og turstier i Østmarka

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!

Kimberly Haugen Breen
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 944 77 474
E-post: kimberly.breen@em1ostlandet.no



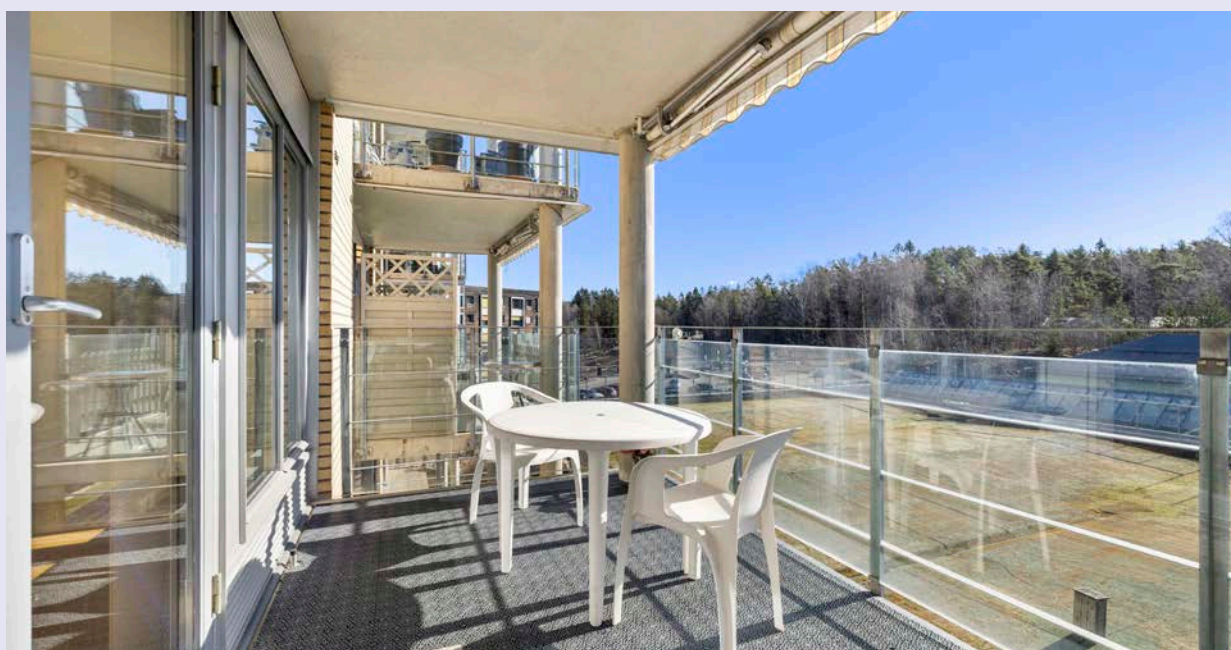
Emilie Bertine Naasen
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 907 19 747
E-post: emilie.naasen@em1ostlandet.no



Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 000 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	120 656
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	4 120 656
<u>Omkostninger</u>	kr	9 690
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	4 130 346
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	3 002

<u>BRA Total/BRA-i</u>	52/47 m ²
<u>Antall soverom</u>	1
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2005
<u>Etasje</u>	5
<u>Energikarakter</u>	C, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Bølerskrenten 4A, 0691 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 164, bnr. 31, ideell andel 1/1

, andelsnr. 40 i Bøler Senter Borettslag med orgnr.: 888491112 i Oslo kommune.

Etasje

5

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

Velkommen til Bølerskrenten. Her bor du med en unik kombinasjon av umiddelbar nærhet til Bøler Senter og Østmarkas fantastiske natur rett utenfor døren. Hverdagen blir enkel med butikker og servicetilbud som Coop Mega, apotek og den lokale favoritten Kaffekos Bøler Senter kun et steinkast unna. Samtidig gir balkongen utsikt mot rolige, grønne omgivelser – den perfekte balansen mellom byliv og natur.

For familier er tilbudet komplett. Flere barnehager og skoler, som Bøler skole, ligger i kort gangavstand. Ettermiddagene kan fylles med aktiviteter for alle aldre. Ta en svømmetur i det 32 grader varme vannet på Bøler Bad, lån bøker på det arkitekttegnede Deichman-biblioteket, eller bli med på fotballtrening på Bølerbanen. Alt ligger innenfor noen få minutters gange.

Bøler er inngangsporten til Østmarka. Herfra kan du spasere til idylliske Nøklevann for bading og rekreasjon, eller følge stiene innover i skogen til populære turmål som Rustadsaga. Det er også kort vei til Østensjøvannet, et fredet naturreservat ypperlig for fugletitting og rolige turer. Området gir deg muligheten til å koble av i naturen, enten du foretrekker en løpetur etter jobb eller lengre helgeturer.

Kommunikasjonen er effektiv og enkel. Fra Bøler T-banestasjon, et par minutters gange fra leiligheten, tar linje 3 deg til sentrum på omtrent et kvarter. Dette gjør Bøler til et ideelt utgangspunkt for deg som jobber i byen, men som verdsetter stillheten og de grønne omgivelsene når du kommer hjem.

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

Kort vei til buss og T-bane. Ca. 2 min gange til Bøler T busstopp, buss nr. 58, 76, 79 og FB10 kjører herfra. Ca. 2 minutter gange til Bøler T-bane. Hyppige avganger: T-bane nr. 3 bruker 19 minutter til sentrum.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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. Bod på inngangsplan merket med nr. 512 ble målt opp til ca. 5 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Antall soverom

1

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 godkjenning, 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 10.04.2026.

Bygning:

Bygningen er en høyblokk på 10 etasjer med kjeller, oppført i 2005. Den bærende konstruksjonen er i betong og fasaden er forblendet med teglstein. Etasjeskillerne er utført i armert betong. Badet er en baderomskabin i betong, produsert og levert av E.J Badekabiner AS, som er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget.

Tak:

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

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2005.

Dører:

Entrédør med kikkehull som er brann- og lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2005. Innvendig har boligen malte glatte dører til alle rom.

Balkong/terrasse:

Adkomst fra stue til en syd/- østvendt balkong med pvc-fliser på gulv på ca. 10 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med motorisert markise, utelys og strømuttak.

VVS-installasjoner:

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på badrom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap. Avløpsrør av plast er synlig under oppvaskkum på kjøkken. Varmtvannsbereider på 107 l med produksjonsår 2014 er plassert i hjørne av kjøkkeninnredningen. Det er etablert lekkasjesikring på kaldtvannsrør.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra badrom og kjøkken, og tilluft via ventiler i yttervegg. Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekaniske avtrekksanlegg.

Tekniske detaljer:

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badrom og panelovner. Det er etablert komfyrvakt over kokesone.

Elektrisk anlegg: Boligen selges via arvinger og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnnett. Spørsmål er derfor ikke besvart. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Det foreligger samsvarserklæring på anlegget datert 01.08.2005 utført av Lys og Varme AS. Sikringsskapet er til stede og utstyrt med automatsikringer.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

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

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KW skal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Tilstandsgraden er satt grunnet varmtvannsbereder som ikke er direktekoblet, dette grunnet faren for varmegang i støpsel.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er manglende fall på gulv til sluk og ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel iht. forskrift. Badegulv har fall på gulv til sluk, men manglende fall på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Tilstandsgrad settes på grunn av manglende fall på gulv og ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel iht. forskrift. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Baderommet har smøremembran som tettesjikt under flisene. Membranen har passert 15 år, og i henhold til Sintef Byggforsk sine levetidstabeller er dermed mer enn

halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Smøremembraner mister over tid sin elastisitet og kan bli sprø, noe som øker risikoen for riss og lekkasjer ved bevegelser i konstruksjonen. Selv om overflater fremstår tørre ved befaring, er restlevetiden statistisk sett usikker. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Tilstandsgraden er satt grunnet membran som har passert halvparten av forventet brukstid. Ved videre bruk anbefales det alltid dagens løsning med dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk. Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det var ingen synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget systerne for vegghengt wc. TEK 10 § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner: Bygningsdeler med innebygd systerne eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet. Det registreres et riss i porselen nede i klosett og ved feste til toalettsete. Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende lekkasjeåpning (spalte) som skal synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at en lekkasje forblir uoppdaget inne i veggkonstruksjonen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tilstøtende vegger er i betong. Det er derfor ikke foretatt hulltagning. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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 bygningsmyndig 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

Garasje plass medfølger ikke boligen ved salg, men det er mulighet for leie av garasje plass ved henvendelse til styret. Det er også utendørs parkeringsplasser for gjester og beboere, hvor det

kreves parkeringsbevis synlig i bilen.

Standard

Arealeffektiv toromsleilighet i 5. etasje med en gjennomtenkt planløsning. Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, og en romslig, syd-østvendt balkong på 10 m². Bygget er fra 2005 og leiligheten har en gjennomgående praktisk standard, med nærhet til både Bøler Senter og Østmarka.

Entré:

Inngangsdøren er brann- og lydklassifisert og åpner inn til en entré med parkett på gulvet. Herfra er det tilgang til badet og videre inn til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Stuen har en åpen planløsning mot kjøkkenet, noe som skaper et sosialt og funksjonelt hovedrom. Parkettgulvet gir en enhetlig flate, og vindusflatene slipper inn dagslys. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen. Stuen, samt kjøkkenet og soverommet er nymalt i april 2026.

Balkong:

Den syd-østvendte balkongen på 10 m² gir et verdifullt uterom med utsikt mot rolige, grønne omgivelser. Balkongen er utstyrt med motorisert markise, utelys og strømuttak.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet har en innredning fra Sigdal med glatte fronter og laminatbenkeplate. Det er utstyrt med integrert stekeovn og koketopp. Kjøkkenet har en komfyrvakt for økt sikkerhet. Frontene er nymalte fra april 2026.

Soverom:

Soverommet har parkett på gulvet og plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Bad:

Rommet har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Innredningen inkluderer en heldekkende servant med underskap, vegghengt toalett og et dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett i entré, stue, kjøkkenet og soverommet. Fliser med gulvvarme på badet.

Vegger: Malte slette flater. Fliser på badet.

Himling: Malte slette flater. Senket malt gipshimling på badet.

Lagring:

Leiligheten har en innvendig bod på 4 m² og en ekstern bod på 5 m² på bygningens inngangsplan, merket med nr. 512.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og en innvendig bod.

Syd-/østvendt balkong på 10 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m² i bygningens inngangsplan.

Byggeår

2005

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Grunnet og malt opp alle dører, tak- og veggflater.
- Mattet, grunnet og malt skapdører kjøkken

2014:

- Utskifting av varmtvannsbereder. Ny bereder på 107 liter.

2005:

- Samsvarserklæring for det elektriske anlegget foreligger, utført av Lys og Varme AS.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 13084 m²

Beskrivelse av tomten

Felles eiet tomt for sameiet på 13 084 m². Tomten er fellesareal for sameiet. Uteområdene er pent opparbeidet med felles takterrasser som har sittegrupper, plantekasser og flott utsikt. Andelseierne har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 000 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 120 656,-
Omkostninger	Kr 9 690,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 130 346,-

Kjøpsomkostninger

Kr 4 000 000 Prisantydning
Kr 120 656 Andel av fellesgjeld
Kr 4 120 656 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfridd)
Kr 9 690 Sum inkl boligkjøperforsikring

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

Andel felleskostnader

Kr 3 002,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader er kr 3 001,70 per måned. Dette inkluderer kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, renovasjon, bredbånd).

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Lån leiligheter: kr 915,-
- Felleskostnader: kr 2 086,70

Ettersom borettslagets lån har flytende rente, kan felleskostnadene endres ved rentejusteringer.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 120 656

Andel fellesgjeld pr. dato: 27.02.2026

Kommentar fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207357464
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 4 087 052,00
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207357448
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 17 484 053,82
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207357499
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%

Restsaldo 13 495 698,00
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207641383
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 4 205 181,00
Innfrielsesdato: 30.05.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207916668
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 5 319 578,00
Innfrielsesdato: 30.11.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet for andel:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357464
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357448
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357499
Restsaldo: 70 722,16
Kapitalkostnader: 2 338,74
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207641383
Restsaldo: 22 048,20
Kapitalkostnader: 248,38

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207916668
Restsaldo: 27 885,83
Kapitalkostnader: 224,32
IN-avtale: Nei

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357464
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 4 087 052,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,13%

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357448
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 17 484 053,82
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,13%

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357499
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 13 495 698,-
Andel av saldo: kr 70 722,16
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,13%

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207641383
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 4 205 181,-
Andel av saldo: kr 22 048,20
Innfrielsesdato: 30.05.2035
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,13%

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207916668
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 5 319 578,-
Andel av saldo: kr 27 885,83
Innfrielsesdato: 30.11.2040

Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,13%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning): Ja. To av borettslagets fem lån har IN-ordning. For informasjon om nedbetaling kan kjøper kontakte selskapets rådgiver.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på seks måneder.

Andel Fellesformue

Kr 6 401 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift og renovasjon, er inkludert i felleskostnadene.

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 1 000 353 for år 2025

Formuesverdi sekundær: Kr 4 001 411 for år 2025

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Tryg Forsikring. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer

8663897

Eiendommen

Eierform

Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester:

Bølerskrenten 2-4 og Bølerlia 2-4 (reg 2) - Boligblokk - Ferdigattest - 2008

Bølerskrenten 4 - Oppgradering av eksisterende takterrasse - Ferdigattest - 2021

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Tegningene viser en hel etasje med flere leiligheter, og det er ikke mulig å identifisere den spesifikke leiligheten eller vurdere om dagens bruk er i tråd med godkjente tegninger.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.08.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor og underjordisk garasjeanlegg, offentlig trafikkområde (kjørevei) og fellesområde for felles areal (parkering). Dette følger av reguleringsplan S-3877, «Reguleringsplan med reg.best. for Bøler senter gnr.164 bnr.31 og del av gnr.164 bnr.5», vedtatt 30.01.2002.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17, «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009. Dette er en tematisk kommunedelplan.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

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

301/164/31:

02.01.1958 - Dokumentnr: 15 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:164 Bnr:5

24.06.2005 - Dokumentnr: 40317 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 358/19166

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 113/19166

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 270/19166

Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 5577/19166

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1010/19166

Snr: 6

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 11838/19166

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1,2,4 og 6

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslag

Bøler Senter Borettslag

Om borettslaget

Bøler Senter Borettslag (org.nr. 888491112) er et frittstående borettslag som er en seksjon i Sameiet Bøler Senter. Borettslaget forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fra årsmøtet avholdt 23. april 2025 ble følgende vedtatt:

- Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2024.
- Styrets honorar ble fastsatt til kr 240 000,-.
- Styret skal gjennomgå låsene til bodområdet.

- Dagens ordning for utendørs parkering videreføres.
- Vedtektene ble endret til å tillate valg av inntil 4 vararepresentanter, og det ble vedtatt at det skal velges en valgkomité.

Forslag om isolering av yttervegg og installering av varmepumper ble utsatt i påvente av en vedlikeholdsrapport og energikartlegging som er bestilt fra OBOS Prosjekt. Forslag om å øke leieprisen for garasjeplasser ble ikke vedtatt.

Borettslaget har boder for oppbevaring av sykler, barnevogner og sportsutstyr. Hver leilighet skal ha en FDV-perm som følger boligen ved salg. Ny perm koster kr 500,-.

Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på balkongene. Det er ikke tillatt å montere parabol eller andre antenner. Røyking er forbudt i fellesarealer, og det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper fra terrassene. Støyende oppussingsarbeider er begrenset til hverdager kl. 08:00-20:00 og lørdager kl. 10:00-17:00. Endringer som påvirker bygningens ytre utseende krever forhåndsgodkjenning fra styret. Borettslaget har kameraovervåkning.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Juridiske personer som stat, kommune eller stiftelser som skaffer boliger til vanskeligstilte, kan eie opptil ti prosent av andelene.

Borettslaget fikk nye adresser 20. mars 2023: Bølerskrenten 4 A (inngang nord) og Bølerskrenten 4 B (inngang vest).

Organisasjonsnummer

888491112

Andelsnummer

40

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget. Dette er et frittstående borettslag, og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Søknad om godkjenning av ny eier må sendes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS, som har fullmakt fra styret til å godkjenne nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Borettslaget tillater dyrehold med mindre dyret gjør skade på borettslagets eiendom eller er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Dyrehold er tillatt under forutsetning av at eieren undertegner og etterlever en spesiell erklæring. Dyr kan kreves fjernet om ikke regelverket følges. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for er skade dyret måtte påføre person eller eiendom. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

Beboernes forpliktelser

Andelseier har ansvar for å rense sluk på balkonger og holde disse fri for snø.

Regnskap/budsjett

Megler har mottatt årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 747 703,-. Årsresultatet for 2023 var et overskudd på kr 549 484,-. Borettslagets disponible midler var per 31.12.2024 på kr 881 353,-, og egenkapitalen var kr 20 472 609,-.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme på badetrom.

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

Energikarakter

C, farge: Rød.

Energiklasse

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

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Borettslagets vedtekter/husordensregler presiserer at det må søkes skriftlig for utleie for maks 1 år av gangen, og at det må foreligge særdeles gode grunner for godkjenning fra styret.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Håkon Hosle

haakon@takstpartner.no

984 83 118

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 27.02.2026

Innbo og løsøre

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

Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Følgende informasjon fremkommer:

Kjenner ikke til andre forhold enn taktsmannen da jeg selv ikke har bodd i leiligheten. Kontakt eventuelt styret i borettslaget for annen informasjon

Eier

Andelseier

Thomas Sommerfryd

Monica Borgersen

Morten André Borgersen

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 bygnings sakkyndig 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 eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig 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.

Dødsbo

Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

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

Tilstandsrapport, selgers egenerklæring, reguleringskart, informasjon fra forretningsfører, energiattest, ferdigattester, brukstillatelse, årsberetning, vedtekter og 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 ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerklæringen, forut for inngivelse av bud.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygnings sakkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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 meklet 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 frittstående vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin følger. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell 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.

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,25 %
Tilstandsrapport fra kr 11 000
Kommunale opplysninger fra kr 3 500
Forretningsfører fra kr 4 950
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 0 (innbakt i provisjon)
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelsesklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

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
- 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 flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf shuttr Mads Petter Karlsen
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

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

Kimberly Haugen Breen
eiendomsmeglerfullmektig
kimberly.breen@em1ostlandet.no
Tlf: 944 77 474

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.

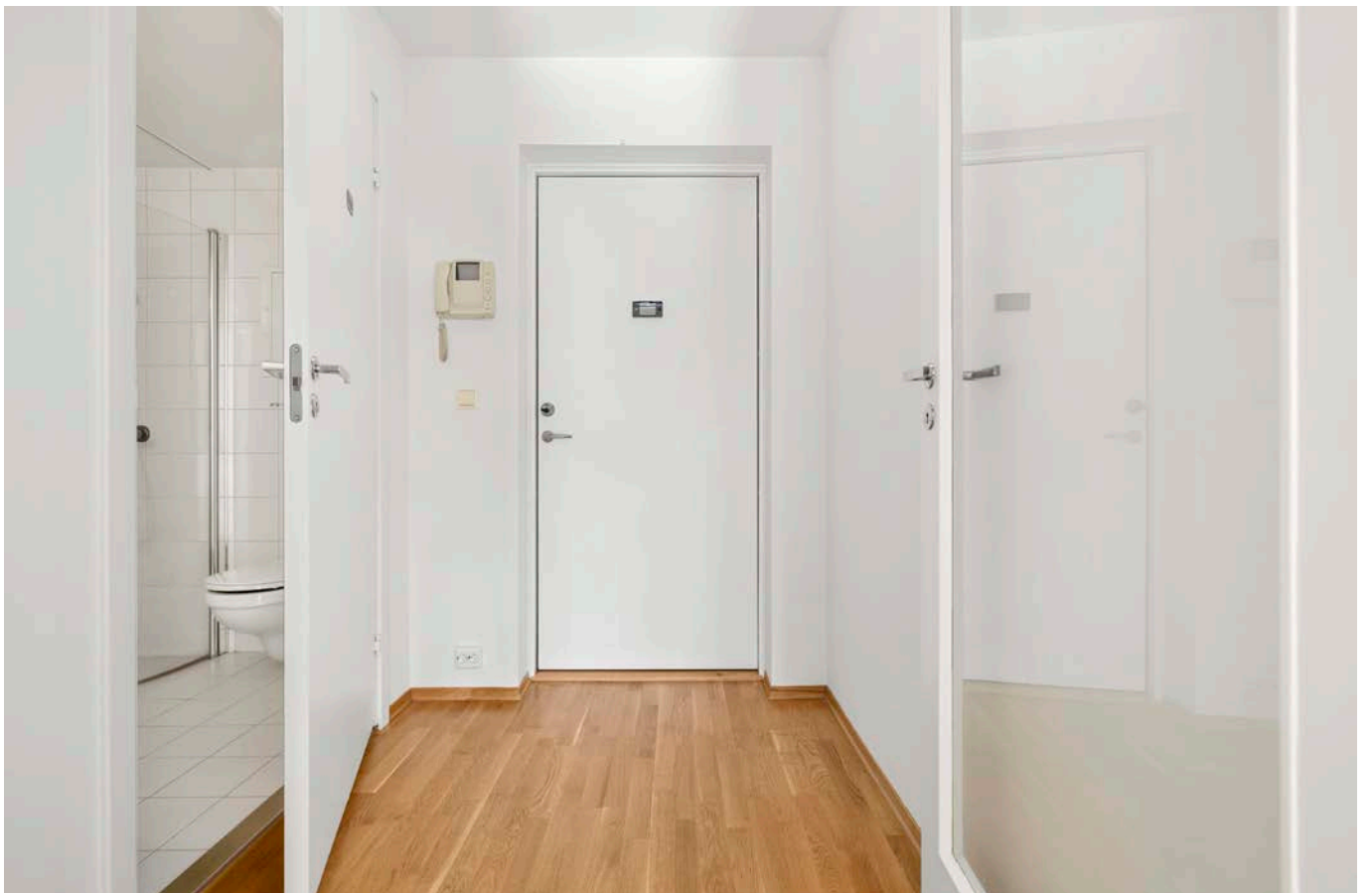
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

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





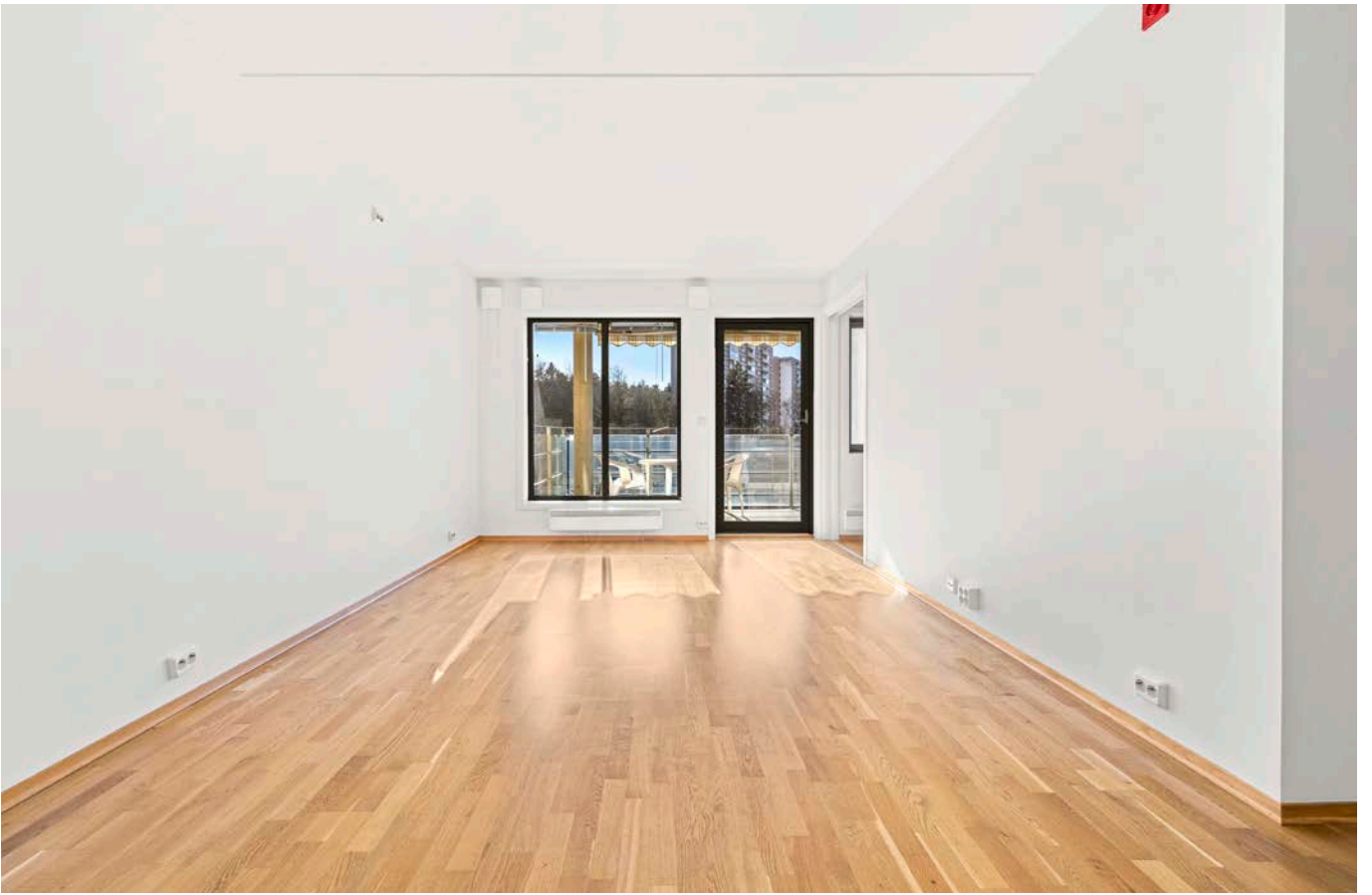






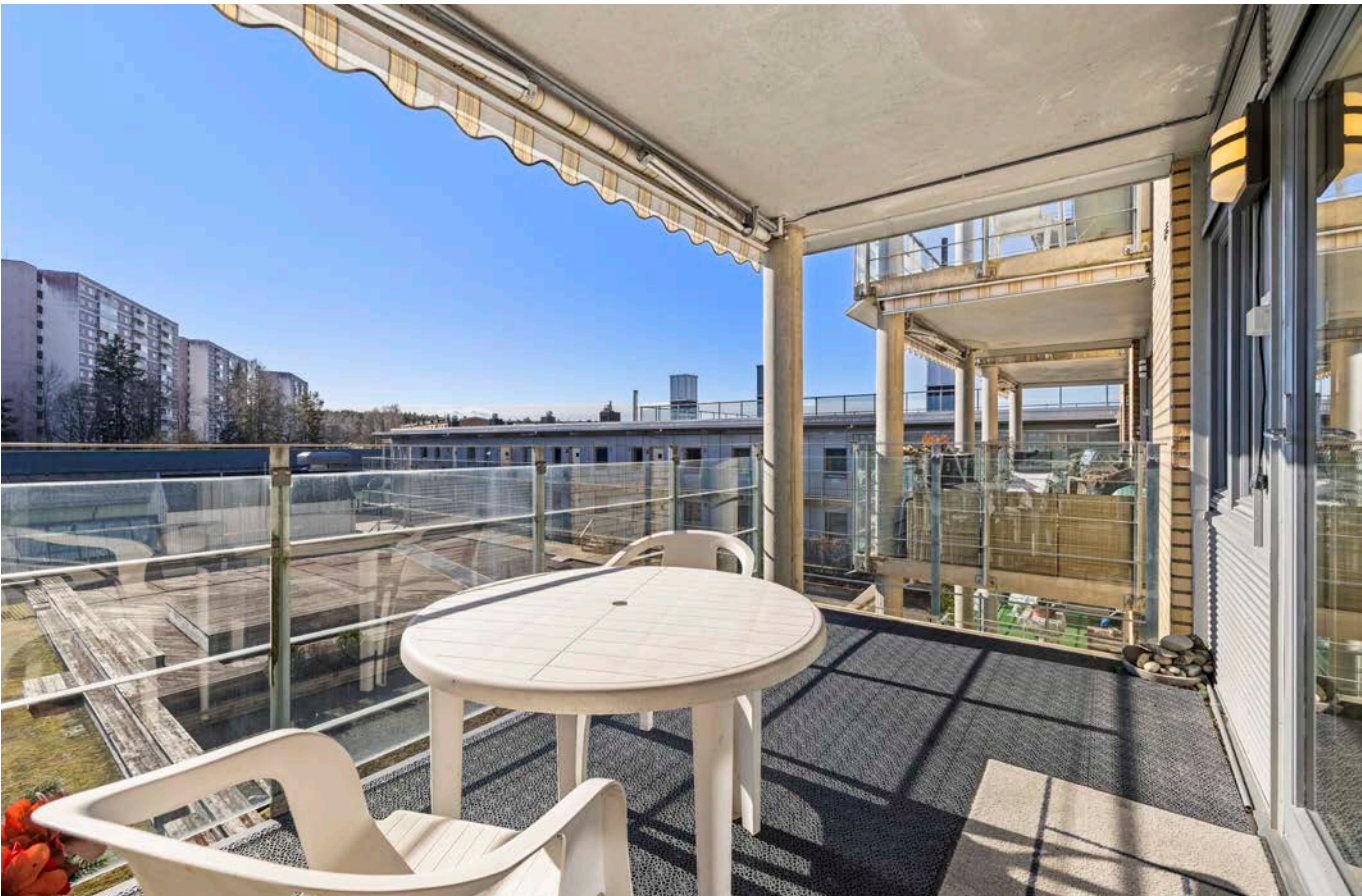














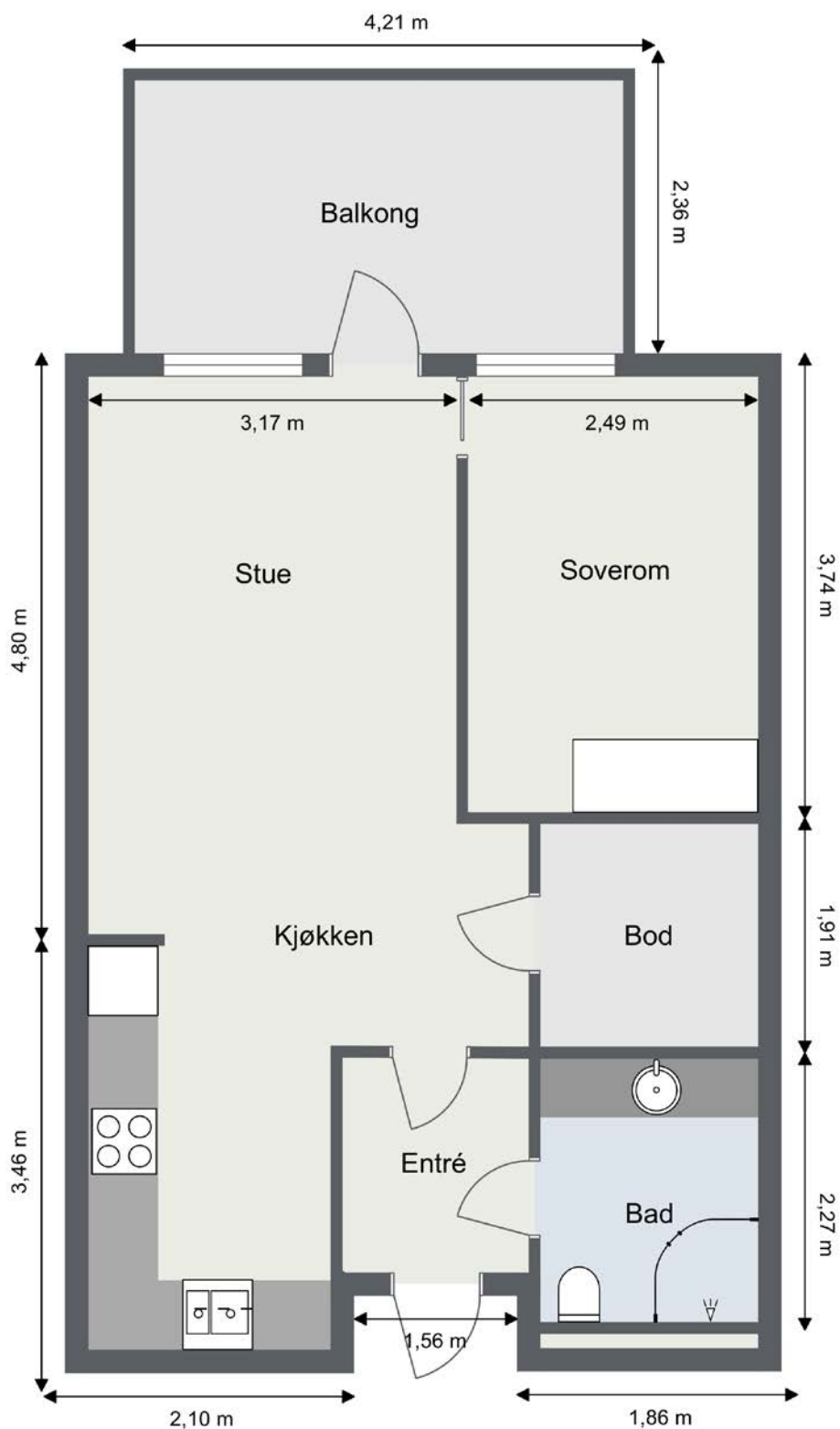








Bølerskrenten 4 A 5. Etasje



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

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



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.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILASJON** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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

BØLERSKRENTEN 4A

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 130 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	2 min 0.1 km
Bøler Linje 3	2 min 0.2 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.8 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.6 km

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	4 min 0.3 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	20 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 0.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.1 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



KVALITET PÅ SKOLENE

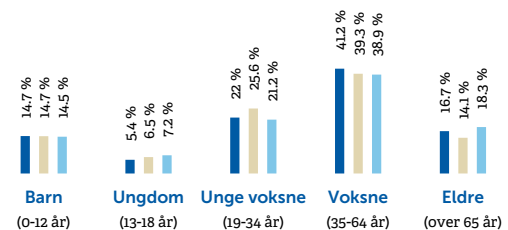
Veldig bra 82/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.1 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5 ...) 56 barn	2 min 0.2 km
Utmarkveien barnehage (0-5 år) 87 barn	4 min 0.3 km



DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Kiwi Bølerlia PostNord	9 min 0.7 km



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 96/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 88/100

SPORT

 Bølerbanen	3 min	
Fotball	0.2 km	
 Bøler skole	3 min	
Aktivitetshall	0.3 km	
 EVO Bøler Senter	2 min	
 Mudo Ulsrud	15 min	

BOLIGMASSE

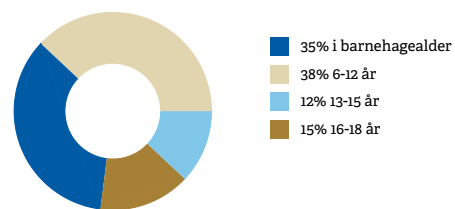


” «Bra sted med fin nærhet til marka, og ikke langt fra byen»
Sitat fra en lokalkjent

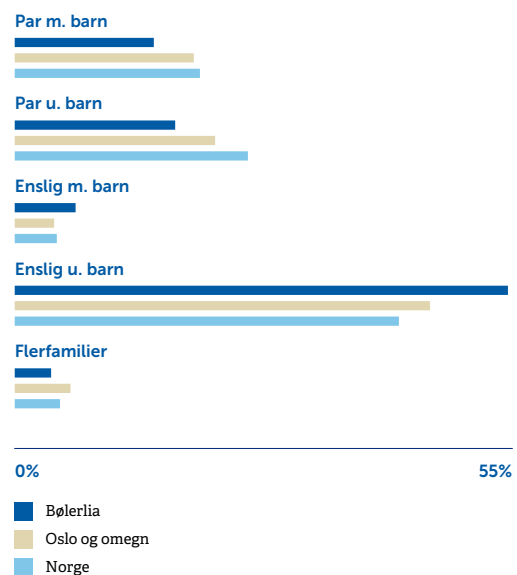
VARER/TJENESTER

 Bøler Senter	1 min	
 Boots apotek Bøler	1 min	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

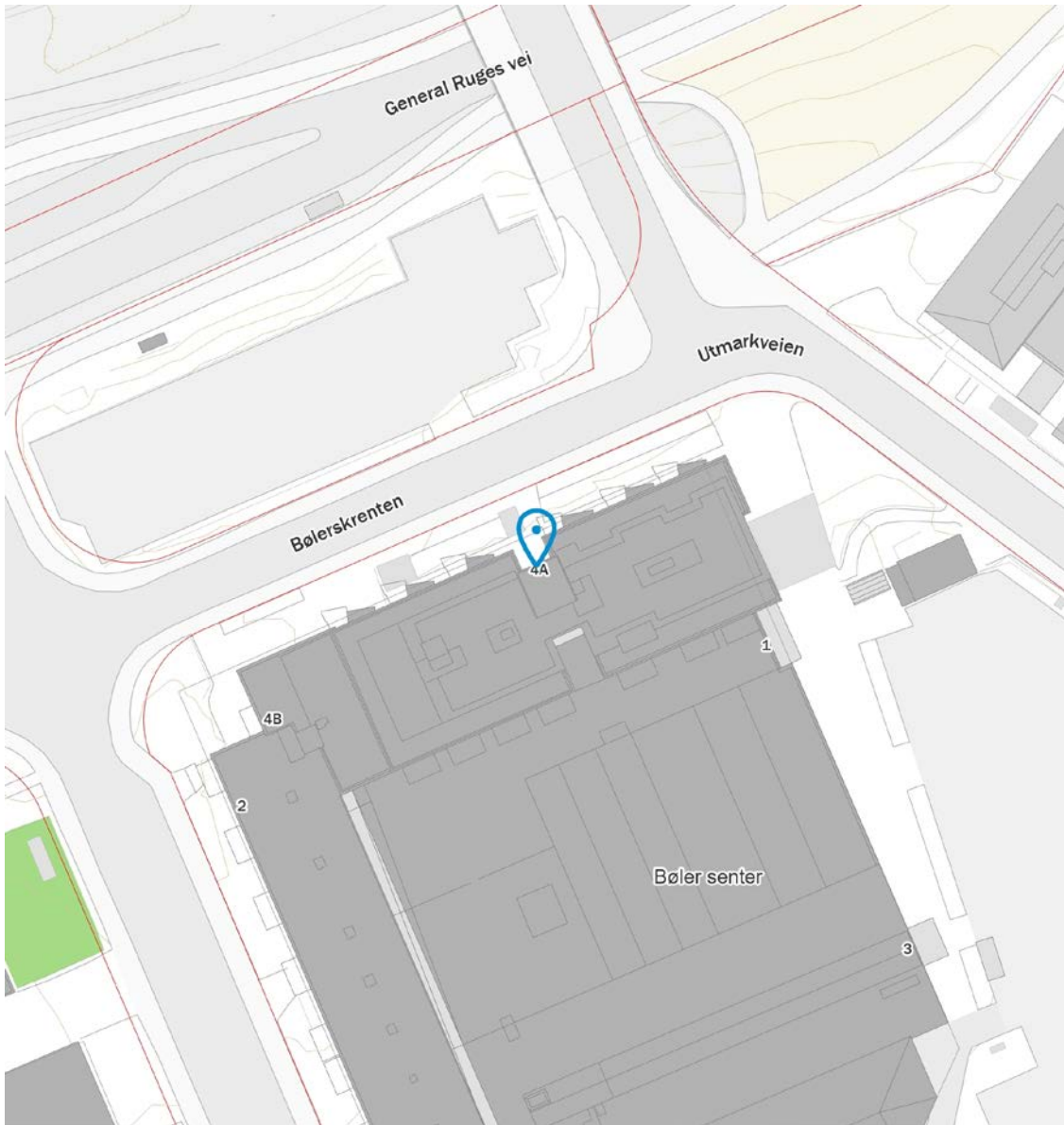


SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separett	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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





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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

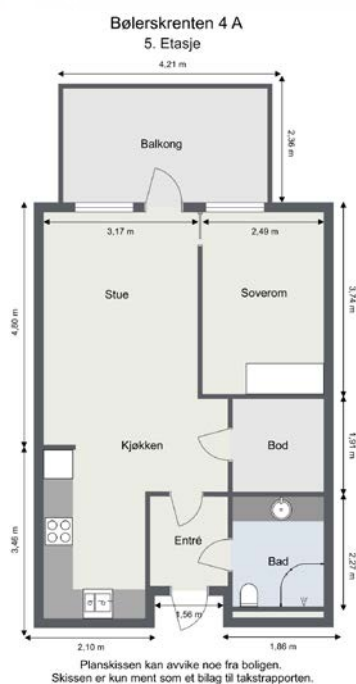
 Bølerskrenten 4 A, 0691 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 164, bnr. 31

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 14138-2073

Eiendomsverdi ref nr: HS7393

Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS

Vår ref: Håkon Hosle



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

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink that reads "H. Hosle".

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 markedsførhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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 gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en toroms andelsleilighet beliggende i byggets 5. etasje i Bølerskrenten 4 A, på Østensjø i Oslo. Boligen fremstår av eldre standard med stedvis bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler grunnet elde og bruk. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer én bod i 1. etasje. Garasjeplass følger ikke boligen ved salg. Det er imidlertid mulighet for leie av garasjeplass ved henvendelse til styret. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 2005 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: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen er en høyblokk på 10 etasjer med kjeller. Den bærende konstruksjonen er i betong, og etasjeskillene er i armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein. 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.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2005.

Inntrédør med kikkehull som er brann og -lydklassifisert type

b30/40db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2005.

Adkomst fra stue til en syd/- østvendt balkong med pvc-fliser på gulv på ca. 10 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med motorisert markise (ikke funksjonstestet), utelys og strømuttak.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senker, malt gipshimling på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badrom ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler. Noe slitasje i parkettgulv i form av hakk/riper er normalt og er ikke medtatt som Tilstandsgrad i denne rapporten.

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

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

På soverommet er det målt en høydeforskjell på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 0 mm gjennom hele rommet.

Innvendig har boligen malte glatte dører til alle rom. Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Baderomskabin produsert og levert av E.J Badekabiner AS iht. f.dv-perm
Ferdigattest datet 13.08.2008 er lagt til grunn for kontrollen.

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

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 23 mm med en avstand på 147 cm. Fall i fra hjørner i dusjone til topp slukrist på 3 mm.

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

Blucher sluk med fastmontert slukrist. Det var ingen synlig

Beskrivelse av eiendommen

membran i sluk eller oppbrett ved terskel.

Dette betyr ikke at det ikke er membran men at den ikke alltid er synliggjort kontroll.

Baderomsinnredningen er bestående av laminat arbeidsbenk med nedfelt servant, underskap, innfliset speil, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemskin.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

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](#)

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fabrikkklakkerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakveg* m 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin, kjøll/- fryseskap.

Det er etablert komfyrvakt over kokesone og lekkasjesikring på kaldtvannsrør.

Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekanisk avtrekksanlegg.

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 under oppvaskkum på kjøkken. 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.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra baderom og kjøkken, tilluft via ventiler i yttervegg.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på baderom og panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Varmtvannsbreder på 107 l med produksjonsår 2014 er plassert i hjørne av kjøkkeninnredningen.

Boligen selges via arvinger og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

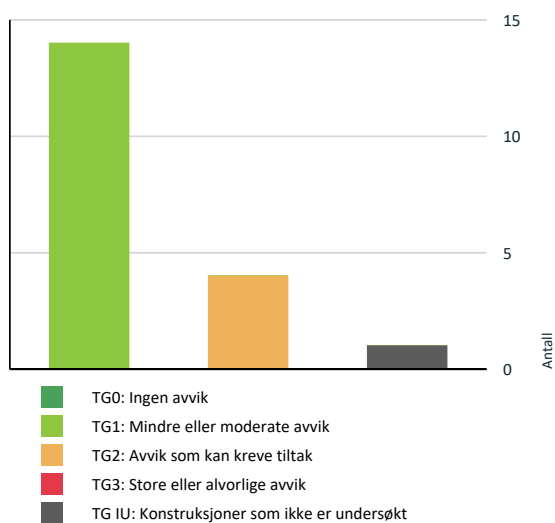
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammenheng av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2005	Ifølge Eiendomsverdi
Anvendelse	
Bolig	
Standard	
Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk.	
Vedlikehold	
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.	
Tilbygg / modernisering	
2026	Modernisering - Malt opp alle dører, tak og veggflater.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen er en høyblokk på 10 etasjer med kjeller. Den bærende konstruksjonen er i betong, og etasjeskillene er i armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Bygningen har flatt tak teknet 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.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2005.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med kikkehull som er brann og- lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2005.

Balkongdør er sparklet og malt etter befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til en syd/- østvendt balkong med pvc-fliser på gulv på ca. 10 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med motorisert markise (ikke funksjonstestet), utelys og strømuttak.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senker, malt gipshimling på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badrom ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Noe slitasje i parkettgulv i form av hakk/riper er normalt og er ikke medtatt som Tilstandsgrad i denne rapporten.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

På soverommet er det målt en høydeforskjell på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 0 mm gjennom hele rommet.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører til alle rom.
Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomskabin produsert og levert av E.J Badekabiner AS iht. fdv-perm
Ferdigattest datet 13.08.2008 er lagt til grunn for kontrollen.

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

5. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 23 mm med en avstand på 147 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 3 mm.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er manglende fall på gulv til sluk og ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel iht. forskrift. Badegulv har fall på gulv til sluk, men manglende fall på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende fall på gulv og ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel iht. forskrift. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

5. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Blucher sluk med fastmontert slukrist. Det var ingen synlig membran i sluk eller oppbrett ved terskel. Dette betyr ikke at det ikke er membran men at den ikke alltid er synliggjort kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Baderommet har smøremembran som tettesjikt under flisene. Membranen har passert 15 år, og i henhold til Sintef Byggforsk sine levetidstabeller er dermed mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Smøremembraner mister over tid sin elastisitet og kan bli sprø, noe som øker risikoen for riss og lekkasjer ved bevegelser i konstruksjonen. Selv om overflater fremstår tørre ved befaring, er restlevetiden statistisk sett usikker.

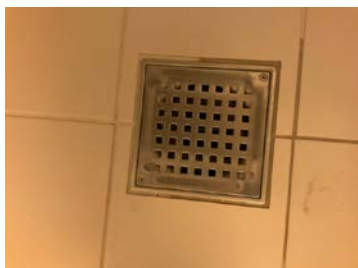
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsgraden er satt grunnet membran som har passert halvparten av forventet brukstid. Ved videre bruk anbefales det alltid dagens løsning med dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk.

Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av laminat arbeidsbenk med nedfelt servant, underskap, innfliset speil, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det var ingen synlig avrenning, inspeksjonsmulighet, eller dokumentasjon på utførelse av konstruksjon på innebygget sisterne for vegghengt wc.

TEK 10 § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:

Bygningsdeler med innebygd sisterne eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det registreres et riss i porselen nede i klosett og ved feste til toalettsete.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende lekkasjeåpning (spalte) som skal synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at en lekkasje forblir uoppdaget inne i veggkonstruksjonen.



5. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

5. ETASJE > BAD

TO 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

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

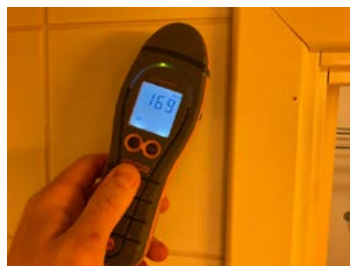
Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstøtende vegger er i betong. Det er derfor ikke foretatt hulltagning.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fabrikkklakkerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakveg* m 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

Det er etablert komfyrvakt over kokesone og lekkasjesikring på kaldtvannsrør.

Kjøkkeninnredning har blitt malt opp etter befaringsdagen.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast synlig under oppvaskkum på kjøkken.
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.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra badetrom og kjøkken, tilluft via ventiler i yttervegg.

TO 1 Oppvarming generelt

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badetrom og panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbreder på 107 l med produksjonsår 2014 er plassert i hjørne av kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alle varmtvannsbereidere med en effekt over 1500W eller 1.5KWskal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles .

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsgraden er satt grunnet varmtvannsbreder som ikke er direktekoblet, dette grunnet faren for varmegangbinstøpsel.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen selges via arvinger og selger besitter ikke førstehånds informasjon om boligens strømnnett. Spørsmål er derfor ikke besvart.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

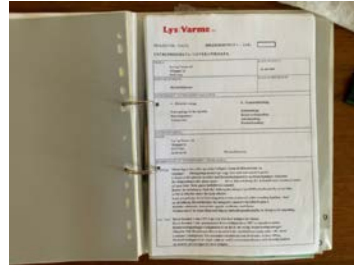
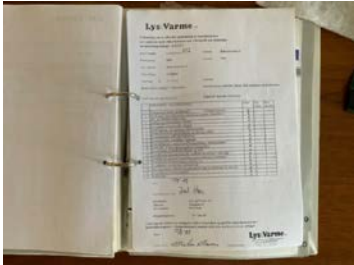
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget datert 01.08.2005 utført av Lys og Varme AS.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

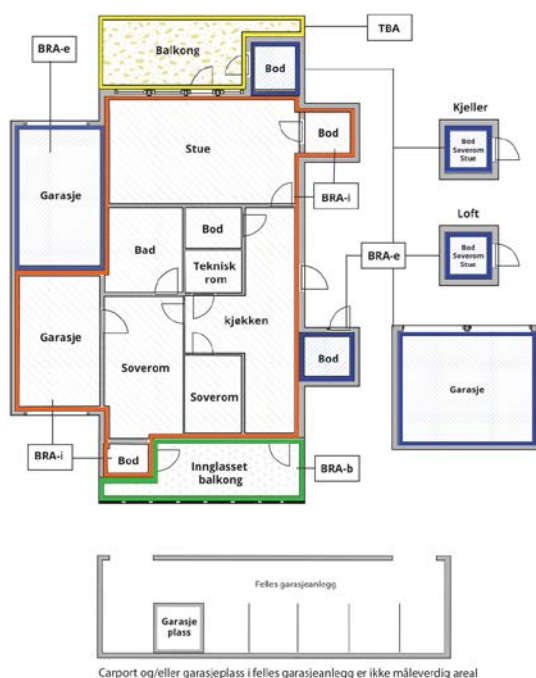
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	47			47	10
Bod inngangsplan		5		5	
SUM	47	5			10
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, bod		
Bod inngangsplan		Bod	

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.

Bod på inngangsplan merket med nr. 512 ble målt opp til ca. 5 m².

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	43	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn.

P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	31		0	13083.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bølerskrenten 4 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
040/BØLER SENTER BORETTSLAG	888491112	040	Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333	Borgersen Gunnar (BO)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
40	100	994 900	6 401 31.12.2025	120 656 01.03.2026

Kommentar

Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører



Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Toroms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i en bygning over ti etasjer med kjeller. Leiligheten består av entré, bad/WC, ett soverom, innvendig bod, kjøkken og stue med åpen løsning, med direkte utgang til en sørøstvendt balkong. Boligen fremstår av eldre standard med stedvis bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler grunnet elde og bruk. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og parkettgulv. Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fabrikkklakkerte skapfronter og laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Bod/Parkering: boligen disponerer én bod i 1. etasje. Garasjeplass følger ikke boligen ved salg. Det er imidlertid mulighet for leie av garasjeplass ved henvendelse til styret. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Bøler senter Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888 491 112, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Borettslaget består av 131 boliger på adressene: Bølerskrenten 4 A + B. Gårds- og bruksnummer: 164 / 31.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Bøler. Eiendommen ligger i samme bygg som Bøler Senter med lege, tannlege, fysioterapeut og øvrige servicetilbud. I nærheten finnes også Bøler Bad og bibliotek. Området har gode fritids- og rekreasjonsmuligheter med blant annet Haraløkka, Østensjøvannet og Østmarka, som byr på tur- og aktivitetsmuligheter året rundt. Området har gode kollektivforbindelser med T-bane og buss, samt enkel adkomst til Oslo sentrum.

Planlagte og gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak iht. årsberetningen for 2025:

- Fasadevask
- Digitalisering av låser (OBOS-nøkkel utvidet)
- Ny lagringsenhet for kameraovervåkning
- Sat opp handlingsliste for brannsikkerhet (brannkonsept)
- Utskifting av brannvarslere i B
- Reparasjon nødlys
- Kontroll av branddør
- Bytet lamper i oppganger, trappesatser og garasje/bod
- Håndtert fuktskader ute mot senteret (verandaer)
- Inngått avtale med nyt renholdsfrma
- Oppfølging av vaktmester
- Inngått avtale om vedlikeholdsrapport og energikartlegging

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
Tryg Forsikring	8663897.			

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
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 befaringsstidspunktet. 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 inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomssoverdragelser 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.

PERSONVERN



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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



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 meglere som står for salget.

Selgere

Thomas Sommerfryd

Boligen

Bølerskrenten 4A

0691 OSLO

0301-164/31/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglere oppdragsnummer: 6012260118 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

2. Tilleggs kommentar

Kjenner ikke til andre forhold enn taks mannen da jeg selv ikke har bodd i leiligheten. Kontakt eventuelt styret i borettslaget for annen informasjon

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
Eiendomsmegler 1 Østlandet avd. Oslo Bøler v/Kimberly Haugen Breen
Postboks 38 Bøler, 0620 OSLO
E-post: kimberly.breen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6012260118 . Vår ref.: 5621-1-040

Dato: 27.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: BØLER SENTER BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 888491112
Andelseier: Borgersen (bo), Gunnar
Medeier:
Leilighetsnummer: 040
Adresse: Bølerskrenten 4 A, 0691 OSLO
Andelsnummer: 40
Gnr. 164
Bnr. 31
Borettsinnskudd: Kr. 994 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8663897.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Mulighet for leie av garasje plasser ved henvendelse til styret. Plassene følger ikke boligen ved salg. send e-post til bolersenter@styrerrommet.no.. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldene priser. (gjelder ikke dersom plass overføres sammen med boligen) Utendørs parkeringsplass skal være gjesteparkering/parkering for beboere. Hver enkelt andelseier får utdelt parkeringsbevis som må legges i bilen som parkeres. Hvit FDV-perm (forvaltning, drift og vedlikehold) skal følge leiligheten. Dersom permen mangler, kan styret kontaktes. Ny perm koster kr 500,-. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner, se husordensreglene. Borettslaget har 20.03.2023 får nye adresser iht. vedtak fra Plan- og bygningsetaten av 20.02.2023; Bølerskrenten 4 A (inngang mot nord) og Bølerskrenten 4 B (inngang mot vest). Nye bruksenhetsnumre er også tildelt i forbindelse med dette. Søknad om godkjenning av ny eier må sendes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS som har fullmakt fra styret til å godkjenne nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207357464
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%

Restsaldo 4 087 052,00
Innfrielsesdato: 30.11.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207357448
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 17 484 053,82
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207357499
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 13 495 698,00
Innfrielsesdato: 30.05.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207641383
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 4 205 181,00
Innfrielsesdato: 30.05.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207916668
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,13%
Restsaldo 5 319 578,00
Innfrielsesdato: 30.11.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 001,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån leiligheter	915,00	
Felleskostnader	2 086,70	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 163,-
Fradragsberettigede kostnader: 6 698,-
Annen formue: 6 401,-

Gjeld: 120 910,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357464
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357448
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357499
Restsaldo: 70 722,16
Kapitalkostnader: 2 338,74
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207641383
Restsaldo: 22 048,20
Kapitalkostnader: 248,38
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207916668
Restsaldo: 27 885,83
Kapitalkostnader: 224,32
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120 656,19,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon: 22 89 62 96.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Asta Gjetø Samuelsen, e-post:bolersenter@styrommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

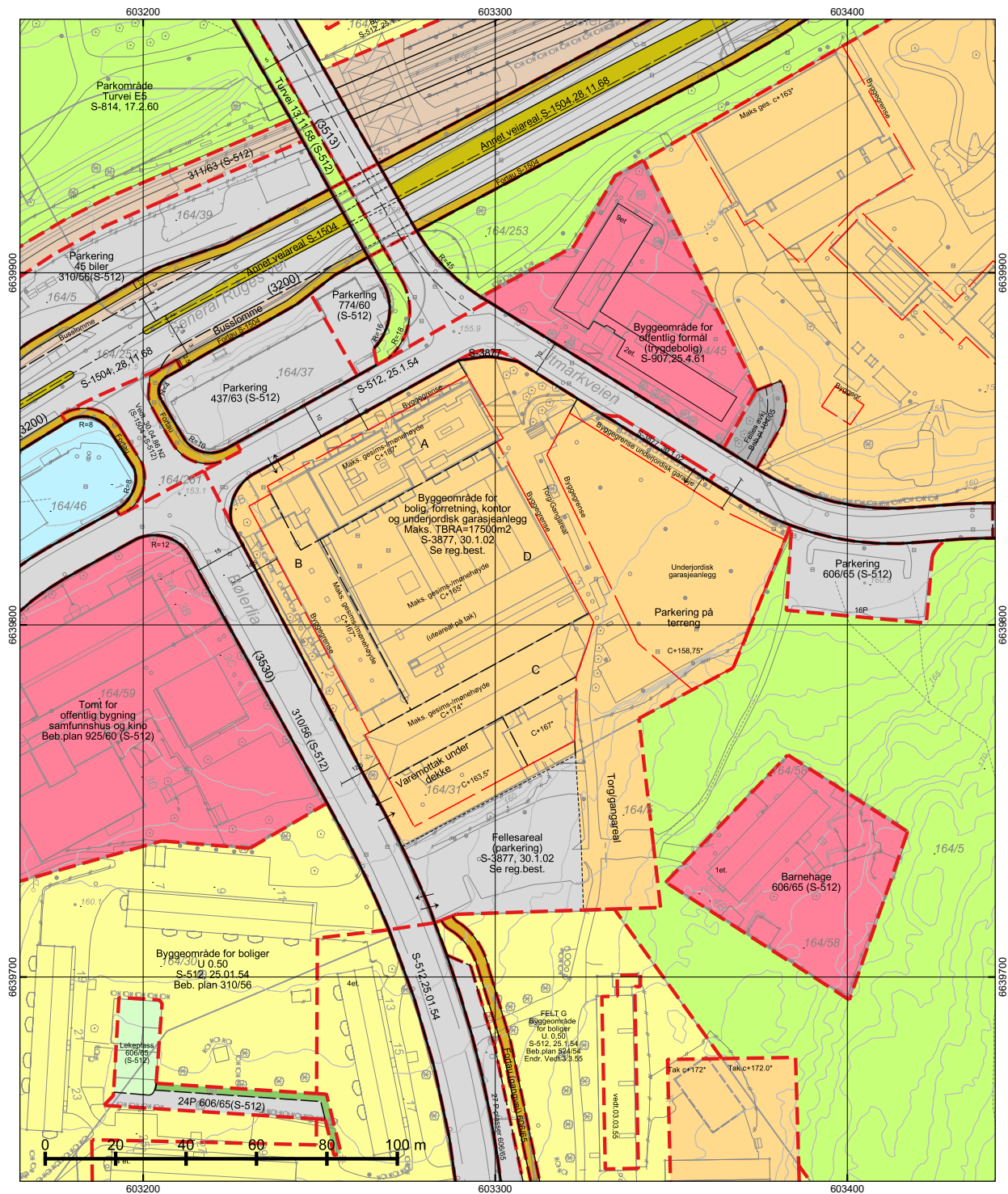
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påført/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



*regulert kotehøyde med Oslo lokal se høydeforans. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 27.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydeforanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3











Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertiknaliv 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstillt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153799/ 86527647	Deres ref.:
Adresse: Bølerskrenten 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 164/31	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårds plass
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk


	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)


 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

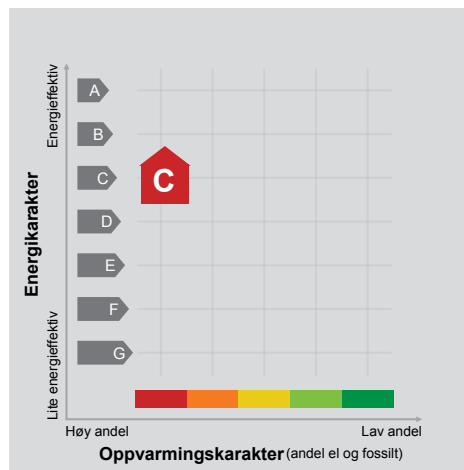
Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BØLER SENTER BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	15
Postnummer	0691
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80411766
Merkenummer	Energiattest-2025-207011
Dato	11.12.2025
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.

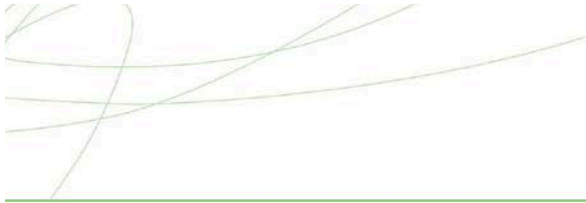
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

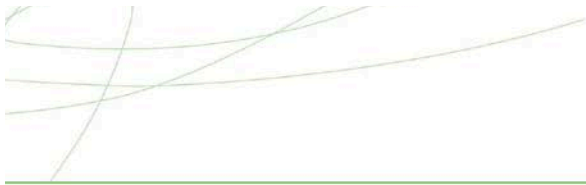
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2005
Bygningsmateriale:
BRA: 43
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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.

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller www.enova.no/energimerking (Piktogrammer og energimerkeordningen 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 (15)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bølerskrenten 4A	80411766	H0305	6	0	9
Bølerskrenten 4A	80411766	H0308	6	0	12
Bølerskrenten 4A	80411766	H0309	6	0	13
Bølerskrenten 4A	80411766	H0310	6	0	14
Bølerskrenten 4A	80411766	H0405	6	0	24
Bølerskrenten 4A	80411766	H0408	6	0	27
Bølerskrenten 4A	80411766	H0505	6	0	37
Bølerskrenten 4A	80411766	H0508	6	0	40
Bølerskrenten 4A	80411766	H0509	6	0	41
Bølerskrenten 4A	80411766	H0605	6	0	51
Bølerskrenten 4A	80411766	H0608	6	0	54
Bølerskrenten 4A	80411766	H0705	6	0	64
Bølerskrenten 4A	80411766	H0708	6	0	67
Bølerskrenten 4A	80411766	H0805	6	0	77
Bølerskrenten 4A	80411766	H0808	6	0	80

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	Nei

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	8 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m ²
Oppvarmet BRA	43 m ²
Totalt BRA	43 m ²
Oppvarmet luftvolum	111 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	65,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
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	1,00
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	0,71
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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	23.1.2020
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	6.013
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	18,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	96,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 140 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,54 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 461 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,54 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 140 kWh/år

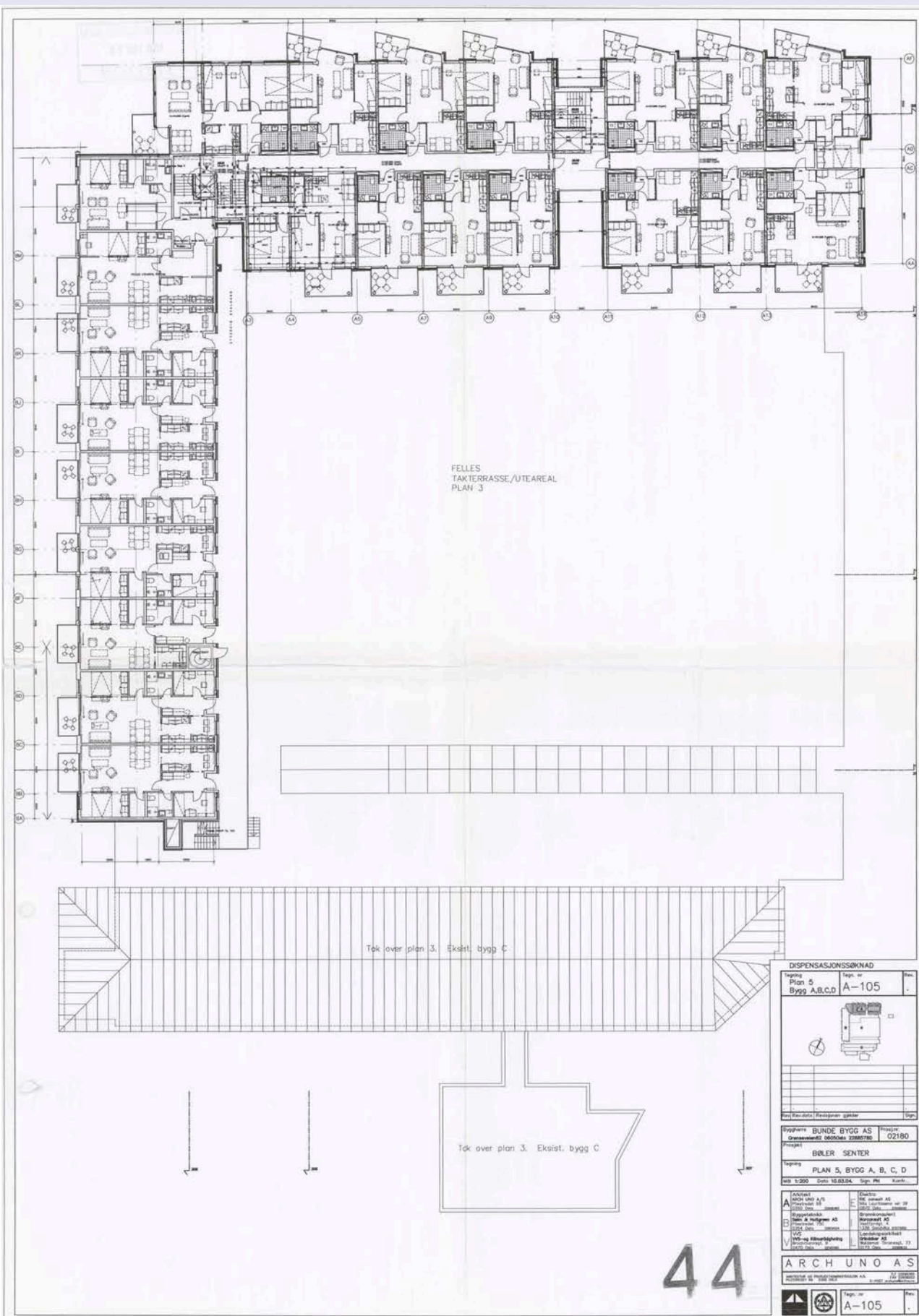
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 140 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 140 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



DISPENSASJONSSØKNAD

Teigning: Plan 5 Bygg A,B,C,D

Side: A-105

Prosjekt nr: 02180

Byggherre: BUNDE BYGG AS

Oppmåler: 0605/06a 2388780

Prosjekt: BBLER SENTER

Teigning: PLAN 5, BYGG A, B, C, D

MS: 1:200 Dato: 10.03.04, Teg. PM

A	Arkitekt	MOE K&S	Drøytvedt 15	0452, 2016	0202, 2016
B	Byggherre	BUNDE BYGG AS	1700, 2016	0202, 2016	0202, 2016
C	Oppmåler	0605/06a 2388780	1700, 2016	0202, 2016	0202, 2016
V	VVS- og Kjøkkenplanlegger	0605/06a 2388780	1700, 2016	0202, 2016	0202, 2016
	Elektriker	0605/06a 2388780	1700, 2016	0202, 2016	0202, 2016

ARCHUNO AS

Side: A-105

44



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arch Uno AS
Parkveien 41B
0258 OSLO
post@archuno.no

Dato: **13 AUG. 2008**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200303018-130 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERLIA 2	Eiendom:	164/31/0/0
Tiltakshaver:	Bøler Senter AS	Adresse:	Postboks 167, 1396 BILLINGSTAD
Søker:	Arch Uno AS	Adresse:	Parkveien 41B, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BØLERLIA 2

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehave
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

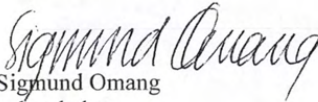
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

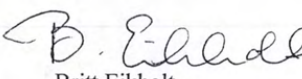
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1


Sigmund Omang
enhetsleder


Britt Eikholt
saksbehandler

WIR ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 2
0165 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 16.08.2021
202019567 - 12
Oppgis alltid ved henvendelse
Gjermund Falck Johansen

Adresse: BØLERSKRENTEN 4 Eiendom: 164/31/0/0
Tiltakshaver: Trygve Gaarder Søker: WIR ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Påbygging

Ferdigattest - Bølerskrenten 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppgradering av eksisterende takterrasse, mottatt 27.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202019567

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	11.11.2020	1/16
Utomhusplan	E-1	11.11.2020	1/17
Plan tak	E-1	11.11.2020	1/23
Snitt A-A	E-2	11.11.2020	1/24
Fasade øst	E-3	11.11.2020	1/25
Fasade vest	E-4	11.11.2020	1/26
Fasade nord	E-5	11.11.2020	1/27
Fasade sør	E-6	11.11.2020	1/28
Detaljtegning	E-12	11.11.2020	1/29

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Gjermund Falck Johansen - saksbehandler
Gaute Dekko - for enhetsleder Victoria Remen Sandnes
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
Trygve Gaarder, Bølerskrenten 4, 0691 OSLO

Husordensregler for Bøler Senter Borettslag

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

1. BEBOELSE

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Fottøy, leker, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor entrédørene.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. RO

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder ute og inne. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være stille i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i korridorene og trappene er ikke tillatt.

3. BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, handlevogner og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller korridorer, men i egne boder eller anviste plasser.

Oppbevaring av propan, bensin eller brennbare gasser må ikke forekomme i bodene, fellesarealene eller leiligheten grunnet eksplosjonsfare. Oppbevaring av gassflaske til grillen skal være utendørs også gjennom vinteren

Det må ikke stå gjenstander som hindrer at branndørene lukker seg.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Borettslaget har et brannvarslingsanlegg med direkte varsling til Oslo Brann og Redningsetat.

Ved brannalarm er det hensiktsmessig at beboere oppholder seg i leiligheten. Hver leilighet er en branncelle.

Ved en eventuell brann vil Oslo Brann og Redningsetat sørge for at alle kommer seg ut på en sikker måte.

Brannalarmen er svært høy og uutholdelig, så styret anbefaler at beboerne går til anskaffelse av hørselvern.

Det er ikke nødvendigvis at en oppholder seg i leiligheten når brannalarmen utløses. Det er derfor viktig at hver beboer gjør seg kjent med byggets rømningstrapper/veier og gjerne prøve dem for å vite hvor de er og hvor de kommer ut i forhold til samlingsplass.

Beboerne skal **ikke** bli stående i trapper og korridorer.

Det må ikke stå gjenstander som hindrer at branndørene lukker seg.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene, fellesarealer, trapper eller trappeoppganger.

Det er styrets plikt å sørge for at brannvarslingen fungerer som det skal til enhver tid i henhold til lover og forskrifter.

Beboer skal ikke gjøre noe når det gjelder brannvarslingsanlegget, men melde til styret dersom en oppdager noe som medfører at anlegget ikke fungerer som tiltenkt.

4. BRUK AV BALKONGER

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Markiser settes opp med borettslagets krav til farge og mønster som er bestemt for blokken. Se Vibbo – Tema- Markiser

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

5. DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold med mindre dyret gjør skade på borettslagets eiendom eller er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Dyrehold er tillatt under forutsetning av at eieren undertegner og etterlever en spesiell erklæring. Dyr kan kreves fjernet om ikke regelverket følges.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for er skade dyret måtte påføre person eller eiendom

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

6. SØPPEL

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser.

Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne; varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av brannfarlige væsker.

7. SKADER OG FORSIKRING

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

8: FREMLEIE

Det skal søkes skriftlig til styret om eventuell utleie av leiligheten og det kan søkes for maks 1 år av gangen. Det skal være særdeles gode grunner for at man skal få godkjent fremleie.

Det presiseres at andelshaver er ansvarlig for leiligheten og eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietakere. Utleie må være godkjent av styret i god tid innen leiligheten leies ut til ny bruker

9. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Regler for parkering i Bøler Senter Borettslag

- Garasjeplassene leies primært ut til borettslagets medlemmer. Leier forplikter seg til primært å bruke plassen til eget registrert kjøretøy. Plassering av motorkjøretøy gjøres innenfor oppmerket område.
- Bruk av plassen må utøves forsvarlig. Styret har ansvaret for vedlikeholdet. Styret kan hvis spesielle forhold tilsier dette få reparasjoner utført for leiers regning dersom uforsvarlig bruk foreligger.
- Det er totalforbud mot lagring av gjenstander i garasjen. Lagring er kun tillatt i bodene. Det er også totalforbud mot alt mekanisk arbeid på motorkjøretøyet.
- Ved bruk av jekk i forbindelse med hjulskift må det legges noe under jekken for ikke å skade gulvbelegget. Dette er viktig, får vi hull i belegget med etterfølgende vanninntrenging vil utgiftene til reparasjon bli store.
- Det er ikke tillatt med vask av motorkjøretøy.
- Tomgangskjøring er ikke tillatt inne i garasjeanlegget.
- Ved parkering på uteplasser må leietaker sørge for at parkeringsbevis ligger synlig i frontruta, og at parkering skjer innenfor oppmerket område.

**Vedtekter
for
Bøler Senter Borettslag Org. nr. 934 261 585**

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 25.10.2005.
Endret på generalforsamling 8. april 2015
Endret på generalforsamling 2020
Endret på generalforsamling 25.04.2023
Endret på generalforsamling 23.04.2025**

1.	Innledende bestemmelser.....	3
1-1	Formål.....	3
1-2	Forretningskontor.....	3
2.	Andeler og andelseiere.....	3
2-1	Andeler og andelseiere.....	3
2-2	Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.....	4
3.	Forkjøpsrett.....	4
3-1	Forkjøpsrett.....	4
4.	Boret og overlating av bruk.....	4
4-1	Boretten.....	4
4-2	Overlating av bruk.....	5
4-3	Bygningsmessige arbeider.....	5
5.	Vedlikehold.....	6
5-1	Andelseiernes vedlikeholdsplikt.....	6
5-2	Borettslagets vedlikeholdsplikt.....	6
5-3	Utbedringsansvar og erstatning.....	7
6.	Felleskostnader og pantesikkerhet.....	7
6-1	Felleskostnader.....	7
6-2	Betaling av felleskostnader.....	7
6-3	Borettslagets pantesikkerhet.....	8
7.	Mislighold, salgspålegg og fravikelse.....	8
7-1	Mislighold.....	8
7-2	Pålegg om salg.....	8
7-3	Fravikelse.....	8
8.	Styret og dets vedtak.....	8
8-1	Styret.....	8
8-2	Styrets oppgaver.....	9
8-3	Styrets vedtak.....	9
8-4	Representasjon og fullmakt.....	9
9.	Generalforsamlingen.....	10
9-1	Myndighet.....	10
9-2	Tidspunkt for generalforsamling.....	10
9-3	Varsel om og innkalling til generalforsamling.....	10
9-4	Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.....	10
9-5	Møterett.....	10
9-6	Møteledelse og protokoll.....	10
9-7	Stemmerett og fullmakt.....	11
9-8	Vedtak på generalforsamlingen.....	11
10.	Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.....	11
10-1	Inhabilitet.....	11
10-2	Taushetsplikt.....	11
10-3	Mindretallsvern.....	11
11.	Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.....	12

Bøler Senter Borettslag

11-1	Vedtektsendringer	12
11-2	Forholdet til borettslovene	12
12.	Kameraovervåkning	11

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bøler Senter Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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 leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse 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 et hvert eierskifte må erververen 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 erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (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. Borettsrett og overlating av bruk

4-1 Borettsretten

- (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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning
- (3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen 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 tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) Andelseieren 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) 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 andelseieren.

Bøler Senter Borettslag

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

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

5-3 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 andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(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) Felleskostnadene 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 andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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 borettslagslovens § 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 andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse 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 medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Styret representerer borettslaget i forhold til Sameiet Bøler Senter som borettslaget er en seksjon av. Eventuelle styreverv i sameiet bekles av en representant fra styret (inkludert varamedlemmer) eller den styret utpeker.

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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 borettslagslovens § 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,
 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, skriftlig 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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Det skal velges en valgkomite

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 har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel 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 punkt 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 styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i 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 borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12 . Videoovervåking

12-1 Videoovervåkning

Generalforsamlingen kan vedta videoovervåkning med alminnelig flertall. Ved videoovervåkning plikter styret å behandle eventuelle opptak i samsvar med Datatilsynets retningslinjer og eventuelle vedtatte lover og regler vedrørende behandling av slike opptak.

**Vedtekter
for
Bøler Senter Borettslag Org. nr. 934 261 585**

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 25.10.2005.
Endret på generalforsamling 8. april 2015
Endret på generalforsamling 2020
Endret på generalforsamling 25.04.2023**

1.	Innledende bestemmelser	3
1-1	Formål	3
1-2	Forretningskontor	3
2.	Andeler og andelseiere	3
2-1	Andeler og andelseiere	3
2-2	Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	4
3.	Forkjøpsrett	4
3-1	Forkjøpsrett	4
4.	Boret og overlating av bruk	4
4-1	Boretten	4
4-2	Overlating av bruk	5
4-3	Bygningsmessige arbeider	5
5.	Vedlikehold	6
5-1	Andelseiernes vedlikeholdsplikt	6
5-2	Borettslagets vedlikeholdsplikt	6
5-3	Utbedringsansvar og erstatning	7
6.	Felleskostnader og pantesikkerhet	7
6-1	Felleskostnader	7
6-2	Betaling av felleskostnader	7
6-3	Borettslagets pantesikkerhet	8
7.	Mislighold, salgspålegg og fravikelse	8
7-1	Mislighold	8
7-2	Pålegg om salg	8
7-3	Fravikelse	8
8.	Styret og dets vedtak	8
8-1	Styret	8
8-2	Styrets oppgaver	9
8-3	Styrets vedtak	9
8-4	Representasjon og fullmakt	9
9.	Generalforsamlingen	10
9-1	Myndighet	10
9-2	Tidspunkt for generalforsamling	10
9-3	Varsel om og innkalling til generalforsamling	10
9-4	Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	10
9-5	Møterett	10
9-6	Møteledelse og protokoll	10
9-7	Stemmerett og fullmakt	11
9-8	Vedtatt på generalforsamlingen	11
10.	Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	11
10-1	Inhabilitet	11
10-2	Taushetsplikt	11
10-3	Mindretallsvern	11
11.	Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	12
11-1	Vedtektsendringer	12
11-2	Forholdet til borettslovene	12

12. Kameraovervåkning11

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bøler Senter Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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 leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse 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 et hvert eierskifte må erververen 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (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 Boretten

- (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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (2) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning
- (3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen 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 tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) Andelseieren 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) 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 andelseieren.

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

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

5-3 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 andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(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) Felleskostnadene 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 andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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 borettslagslovens § 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 andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse 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 to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Styret representerer borettslaget i forhold til Sameiet Bøler Senter som borettslaget er en seksjon av. Eventuelle styreverv i sameiet bekles av en representant fra styret (inkludert varamedlemmer) eller den styret utpeker.

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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 borettslagslovens § 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,
 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, skriftlig 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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel 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 punkt 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 styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i 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 borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12 . Videoovervåking

12-1 Videoovervåking

Generalforsamlingen kan vedta videoovervåking med alminnelig flertall. Ved videoovervåking plikter styret å behandle eventuelle opptak i samsvar med Datatilsynets retningslinjer og eventuelle vedtatte lover og regler vedrørende behandling av slike opptak.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5621

BØLER SENTER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BØLER SENTER BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Bøler Bo- og aktivitetssenter, Utmarksveien 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Angående isolering av yttervegg.
8. Varmepumper
9. Sikkerhet i bodområdet
10. Utendørs p-plass
11. Øke leieprisen på p-plassene inne
12. Forslag til vedtektsendring
13. VALGKOMITE
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BØLER SENTER BORETTSLAG

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.

Forslag til vedtak

Helge Aamoth (OBOS) foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitne ble [velges i møtet] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 5621 Bøler Senter Brl regnskap 2024.pdf
 - 2. 5621 Bøler Senter Borettslag.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Angående isolering av yttervegg.

Forslag fremmet av:

Susanne Marie Nordhuus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er iskaldt å sitte ved/oppholde seg ved veggen ut mot verandaen. Ikke lenge man kan oppholde seg der av gangen. Flere av naboene har nevnt det samme. Får en til å lure på om det er lite eller ingen isolering i veggen og/eller rundt vinduene. Har på følelsen av en å bruker mer strøm enn nødvendig for å varme opp leiligheten.

Styrets innstilling

Styret har engasjert OBOS prosjekt for å utarbeide vedlikeholdsrapport og energikartlegging. Sjøkk av isolasjonen blir da en del av dette oppdraget.

Forslag til vedtak

Få et firma som har kompetanse til å sjekke isoleringen denne veggen og rundt vinduene.

Sak 8

Varmepumper

Forslag fremmet av:

Odd Martin Bech

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Få et firma til å foreta en befaring om mulighet for montering av varmepumper hvis det ikke kommer i konflikt med noe annet teknisk i sameiet.

Styrets innstilling

Styret har engasjert OBOS prosjekt for å utarbeide vedlikeholdsrapport og energikartlegging. Alternative energikilder blir en del av dette oppdraget. Det anbefales derfor at forslaget ikke vedtas før rapportene foreligger.

Forslag til vedtak

Ta et vedtak om det er teknisk mulig.

Sak 9

Sikkerhet i bodområdet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at det leies inn vektere som går vaktrunder.

Styrets innstilling

Styret anser tiltaket som unødvendig og for dyrt.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å leie inn vekterfirma ved behov.

Sak 10

Utendørs p-plass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært forslag om å la et firma håndtere p-plassen (parkometer).

Styrets forslag er at dagens ordning fortsetter, da det er dyrt å leie inn firma.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at dagens ordning fortsetter

Sak 11

Øke leieprisen på p-plassene inne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kostnadene ved garasjen er høyere enn inntektene. Styret foreslår at leieprisen for p-plasser økes til et nivå som dekker renter, avdrag og driftskostnader. De ordinære felleskostnadene reduseres med et beløp tilsvarende økningen i p-leien.

Forslag til vedtak

Leiekostnaden økes slik at de dekker reelle kostnader for garasjeanlegget

Sak 12

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Ivar Mokastet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets oppgave er i utgangspunkt å lede borettslaget i samsvar med lagets vedtekter og er ansvarlig for den daglige drift, budsjett og budsjettoppfølging. Flere styremedlemmer gir bedre mulighet for innspill fra borettsshavere, gir større mulighet for oppgavespredning og større sikkerhet for formannen ved avgjørelser.

Men styret er også lagets beredskap hvis noe alvorlig skulle skje i felles rom og anlegg, f. eks. brann, heisestopp, strømstans i fellesrom, lekkasjer osv. Styret har oversikt hvor hjelp skal hentes og fullmakt til å bestille. Dette må gjøres av en av styret med oversikt over avtaler og fullmakt til å bestille. Fravær som følge av ferie, reise, sykdom osv. kan bli et alvorlig handicap.

Forslag til vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer. Det skal velges 2 vararepresentanter.

Vedlegg

3. BSB Vedtekstendring 2025.pdf

Sak 13

VALGKOMITE

Forslag fremmet av:

Magnus Boysen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi må ha valgkomite i borettslaget vårt.

Endring må inn vedtektene som sikrer valg av valgkomite på årsmøte

Forslag til vedtak

Tillegg til pgf. 9-4 i vedtektene:

- Valg av valgkomite

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Asta Gjetø Samuelsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jakob Holst
- Odd Martin Bech
Er en løsningsorientert person. Er også blid, omsorgsfull og omgjengelig.
- Steinar Jortun
- Susanne Marie Nordhuus

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Boysen
- Ronny Borgen

Vedlegg

1. Innstilling til styre.pdf

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i årsmøtet
 - Velges i årsmøtet
 - Velges i årsmøtet
-

Styrets årsrapport

Styret har ivaretatt den daglige driften. I tillegg har følgende større oppgaver blitt utført:

- Fasadevask
- Digitalisering av låser (OBOS-nøkkel utvidet)
- Ny lagringsenhet for kameraovervåkning
- Satt opp handlingsliste for brannsikkerhet (brannkonsept)
- Utskifting av brannvarslere i B
- Reparasjon nødlys
- Kontroll av branddører
- Byttet lamper i oppganger, trappesatser og garasje/bod
- Håndtert fuktskader ute mot senteret (verandaer)
- Inngått avtale med nytt renholdsfirma
- Oppfølging av vaktmester
- Inngått avtale om vedlikeholdsrapport og energikartlegging

BØLER SENTER BORETTSLAG
ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 521 382	2 480 180
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		747 703	549 484
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-972 765	-1 192 914
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-512 955	-650 184
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		97 988	334 816
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-640 029	-958 797
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		881 353	1 521 382

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 425 612	2 331 926
Kortsiktig gjeld		-544 259	-810 544
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		881 353	1 521 382

BØLER SENTER BORETTSLAG
ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 558 320	1 515 199	1 337 124	1 337 124
Innkrevde felleskostnader	2	6 790 764	6 268 248	6 895 876	7 147 200
Andre inntekter		0	108 635	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 349 084	7 892 082	8 233 000	8 484 324
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-32 430	-31 020	-31 000	-31 000
Styrehonorar	4	-230 000	-220 000	-220 000	-230 000
Revisjonshonorar	5	-14 476	-16 519	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-206 490	-196 095	-205 000	-215 000
Konsulenthonorar	6	-103 735	-109 829	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-1 266 691	-1 766 465	-840 000	-903 000
Forsikringer		-42 262	-219 957	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-521 768	-346 468	-290 000	-301 000
Ladekostnader EL-bil		-9 647	-5 597	0	0
Kostnader sameie	13	-1 192 579	-1 128 827	-825 000	-1 300 000
Energi/fyring		-167 946	-180 783	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-828 456	-789 558	-800 000	-832 000
Andre driftskostnader	9	-904 926	-763 308	-848 000	-778 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 521 405	-5 774 426	-4 419 000	-4 951 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 827 679	2 117 656	3 814 000	3 533 324
Innbetalt andel fellesgjeld		512 955	650 184	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 340 634	2 767 840	3 814 000	3 533 324
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	51 110	53 715	0	0
Finanskostnader	11	-2 644 041	-2 272 071	0	-2 585 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 592 931	-2 218 356	0	-2 585 000
ÅRSRESULTAT		747 703	549 484	3 814 000	948 324
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		747 703	0		
Til annen egenkapital		0	549 484		

BØLER SENTER BORETTSLAG
ORG.NR. 888 491 112, KUNDENR. 5621

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	243 803 691	243 803 691
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	65 614	163 602
Andre varige driftsmidler	14	17 200 000	17 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		261 069 305	261 167 293
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		228 523	204 638
Andre kortsiktige fordringer	15	15 447	6 080
Driftskonto OBOS-banken		247 324	434 332
Sparekonto OBOS-banken		934 318	1 686 876
SUM OMLØPSMIDLER		1 425 612	2 331 926
SUM EIENDELER		262 494 917	263 499 219
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 100		13 100	13 100
Opptjent egenkapital	16	20 459 509	19 711 806
SUM EGENKAPITAL		20 472 609	19 724 906
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	46 080 149	47 565 869
Borettsinnskudd	18	195 397 900	195 397 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		241 478 049	242 963 769
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		93 850	499 917
Påløpte renter		180 575	229 320
Påløpte avdrag		39 286	81 307
Påløpte kostnader		20 273	0
Annen kortsiktig gjeld	19	210 275	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		544 259	810 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 494 917	263 499 219
Pantstillelse	20	274 562 592	274 562 592
Garantiansvar	13	37 650	33 688

Oslo, 25.03.2025

Styret i Bøler Senter Borettslag

Jarle Helge Skifjeld

Hilde Chruicshank

Torunn J. Klingenberg

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 137 636
Renter	2 100 420
Garasjeleie	650 570
Eiendomsskatt	1 468
Kapitalkostnader på IN-lån	1 265 225
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 633
Kapitalkostnader IN lån II	283 284
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 178
Overført til kapitalkostnader	-1 558 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 890 094

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-99 330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 790 764

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-81 221
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 514
SUM KONSULENTHONORAR	-103 735

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-534 774
Drift/vedlikehold VVS	-47 795
Drift/vedlikehold elektro	-79 839
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 957
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-334 743
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 159

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 191
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 266 691

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 473
Vann- og avløpsavgift	-240 438
Renovasjonsavgift	-279 857
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-521 768

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 850
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 789
Driftsmateriell	-395
Vaktmestertjenester	-94 785
Renhold ved firmaer	-646 539
Snørydding	-66 171
Andre fremmede tjenester	-32 726
Trykksaker	-2 700
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 850
Andre kontorkostnader	-8 289
Telefon, annet	-2 643
Porto	-3 750
Bank- og kortgebyr	-2 940
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-904 926

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 405
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 442
Andre renteinntekter	-737
SUM FINANSINNTEKTER	51 110

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-775 009
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 044 766
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-235 449
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-320 174
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-267 286
Renter på leverandørgjeld	-1 357
SUM FINANSKOSTNADER	-2 644 041

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005	183 415 691
Kostpris/Bokf.verdi 2006	60 388 000
SUM BYGNINGER	243 803 691

Borettslaget eier ikke tomt, men er en seksjon i et eierseksjonssameie
Gnr.164/bnr.31

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 61.76 % Av Bøler Senter Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Bøler Senter Sameie.
Den samlede gjelden pr. 31.12.2023 er kr. 37 650

Selskapets andel i Bøler Senter Sameie er vist under anleggsmidler under posten
"Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under
posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg - avskrives ikke	
Tilgang 2005	17 200 000
	17 200 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 200 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN-lån	8 404
Til gode hos PBT Eiendomsdrift Øst AS	7 043
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 447

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 727 627
Egenkapital fra IN tidligere år	20 931 545
Egenkapital fra IN 2024	512 955
Reduksjon EK fra IN	-3 712 618
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20 459 509

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 250 000	
Økning 2021	-3 250 000	
Nedbetalt tidligere	724 872	
Nedbetalt i år	210 501	
		-5 564 627

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017	-6 974 428	
Nedbetalt tidligere	2 091 537	
Nedbetalt i år	313 997	
		-4 568 894

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2007	-36 300 691	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 530 597	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	228 092	
Nedbetalt tidligere, IN	13 872 932	
Nedbetalt i år, IN	512 955	
		-18 156 115

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2007	-12 092 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	837 949	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	50 013	
Nedbetalt tidligere, IN	7 058 613	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-4 145 425

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2007	-16 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 384 750	
Nedbetalt i år	170 162	
		-13 645 088

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-46 080 149
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 og 2006	-195 397 900
--------------------------	--------------

SUM BORETTINNSKUDD	-195 397 900
---------------------------	---------------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt renovasjon	-210 275
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-210 275

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	195 397 900
Pantelån	46 080 149
Påløpte avdrag	39 286
Beregnete IN-forpliktelser	17 731 882
TOTALT	259 249 217

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

Bygninger	243 803 691
TOTALT	243 803 691

Resultatanalyse 2024

Bøler Senter Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	1 558 320	1 337 124	-221 196	-17 %
Innkrevde felleskostnader	6 790 764	6 895 876	105 112	2 %
Sum driftsinntekter	8 349 084	8 233 000	-116 084	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-32 430	-31 000	1 430	-5 %
Styrehonorar	-230 000	-220 000	10 000	-5 %
Revisjonshonorar	-14 476	-20 000	-5 524	28 %
Forretningsførerhonorar	-206 490	-205 000	1 490	-1 %
Konsulenthonorar	-103 735	-120 000	-16 265	14 %
Drift og vedlikehold	-1 266 691	-840 000	426 691	-51 %
Forsikringer	-42 262	-40 000	2 262	-6 %
Kommunale avgifter	-521 768	-290 000	231 768	-80 %
Ladekostnader EL-bil	-9 647	0	9 647	100 %
Kostnader sameie	-1 192 579	-825 000	367 579	-45 %
Energi/fyring	-167 946	-180 000	-12 054	7 %
TV-anlegg/bredbånd	-828 456	-800 000	28 456	-4 %
Andre driftskostnader	-904 926	-848 000	56 926	-7 %
Sum driftskostnader	-5 521 405	-4 419 000	1 102 405	-25 %
Driftsresultat før IN	2 827 679	3 814 000	986 321	26 %
Innbetalt andel fellesgjeld	512 955	0	-512 955	100 %
Driftsresultat	3 340 634	3 814 000	473 366	12 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	51 110	0	-51 110	100 %
Finanskostnader	-2 644 041	0	2 644 041	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-2 592 931	0	2 592 931	100 %
Årsresultat	747 703	3 814 000	3 066 297	80 %

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BØLER SENTER BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BØLER SENTER BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtektsendring

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer. Det skal velges 2 vararepresentanter.

Begrunnelse

Styrets oppgave er i utgangspunkt å lede borettslaget i samsvar med lagets vedtekter og er ansvarlig for den daglige drift, budsjett og budsjettoppfølging. Flere styremedlemmer gir bedre mulighet for innspill fra borettsshavere, gir større mulighet for oppgavespredning og større sikkerhet for formannen ved avgjørelser.

Men styret er også lagets beredskap hvis noe alvorlig skulle skje i felles rom og anlegg, f.eks. brann, heisstopp, strømstans i felles rom, lekkasjer osv. Styret har oversikt hvor hjelp skal hentes og fullmakt til å bestille. Dette må gjøres av en av styret med oversikt over avtaler og fullmakt til å bestille. Fravær som følge av ferie, reise, sykdom osv. kan bli et alvorlig handycap.

Randi Frafjord

Ivar Mokastet

Som medlemmer av den siste valgkomite fikk vi mange henvendelser om å ta affære. Resultatet ble at vi tok et ekstra initiativ for å få frem kandidater til neste årsmøte. Vedlegget viser de vi fikk foreslått og kommer som et supplement til de dere har fått inn direkte.

Vi håper på et konstruktivt årsmøte.

Forslag styrerepresentanter

Asta Gjetø Samuelsen	A4 L806
Steinar Jortun	A4 L811
Jakob Holst	A4 L603
Susanne Marie Nordhuus	A4 L413
Odd Martin Bech	B4 L521

Asta Gjetø Samuelsen kan stille som formannskandidat

Forslag varamenn

Ronny Borgen	B4 L202
Magnus Boysen	A4 L707

Randi Frafjord	Ivar Mokastet
----------------	---------------

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 5621 Selskapsnavn: BØLER SENTER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



**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 årsmøte 2025 for BØLER SENTER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 888491112

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Bøler Bo- og aktivitetssenter, Utmarksveien 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Forslag til vedtak:

Helge Aamoth (OBOS) foreslås som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitne ble Asta Gjetø Samuelsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 240 000

✓ Vedtatt.

7. Angående isolering av yttervegg.

Fremmet av: Susanne Marie Nordhuus

Det er iskaldt å sitte ved/oppholde seg ved veggen ut mot verandaen. Ikke lenge man kan oppholde seg der av gangen. Flere av naboene har nevnt det samme. Får en til å lure på om det er lite eller ingen isolering i veggen og/eller rundt vinduene. Har på følelsen av en å bruker mer strøm enn nødvendig for å varme opp leiligheten.

Styrets innstilling

Styret har engasjert OBOS prosjekt for å utarbeide vedlikeholdsrapport og energikartlegging. Sjøkk av isolasjonen blir da en del av dette oppdraget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget utgår og tas eventuelt opp senere etter at miljørapport foreligger.

8. Varmepumper

Fremmet av: Odd Martin Bech

Få et firma til å foreta en befaring om mulighet for montering av varmpumper hvis det ikke kommer i konflikt med noe annet teknisk i sameiet.

Styrets innstilling

Styret har engasjert OBOS prosjekt for å utarbeide vedlikeholdsrapport og energikartlegging. Alternative energikilder blir en del av dette oppdraget. Det anbefales derfor at forslaget ikke vedtas før rapportene foreligger.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget utgår og tas eventuelt opp senere etter at miljørapport foreligger.

9. Sikkerhet i bodområdet

Det foreslås at det leies inn vektere som går vaktrunder.


Styrets innstilling

Styret anser tiltaket som unødvendig og for dyrt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret gis fullmakt til å leie inn vekterfirma ved behov.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret plikter å se på låseanretningen på dørene, slik at de ikke kan settes lenge i åpen løsning

 Forslaget ble vedtatt

10. Utendørs p-plass

Det har vært forslag om å la et firma håndtere p-plassen (parkometer).

Styrets forslag er at dagens ordning fortsetter, da det er dyrt å leie inn firma.

Følgende forslag var til avstemning:


Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar at dagens ordning fortsetter

 Forslaget ble vedtatt


Forslag til vedtak 2:

Nytt styre ser på parkeringsløsning og om det er mulig å inngå annet system

 Ikke vedtatt.

11. Øke leieprisen på p-plassene inne

Kostnadene ved garasjen er høyere enn inntektene. Styret foreslår at leieprisen for p-plasser økes til et nivå som dekker renter, avdrag og driftskostnader. De ordinære felleskostnadene reduseres med et beløp tilsvarende økningen i p-leien.

 Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Leiekostnaden økes slik at de dekker reelle kostnader for garasjeanlegget

Forslag til vedtak 2:

Styret gis fullmakt til å øke leieprisene for p-plassene med inntil kr 250,- pr måned

12. Forslag til vedtektsendring

Fremmet av: Ivar Mokastet

Styrets oppgave er i utgangspunkt å lede borettslaget i samsvar med lagets vedtekter og er ansvarlig for den daglige drift, budsjett og budsjettoppfølging. Flere styremedlemmer gir bedre mulighet for innspill fra borettslavere, gir større mulighet for oppgavespredning og større sikkerhet for formannen ved avgjørelser.

Men styret er også lagets beredskap hvis noe alvorlig skulle skje i felles rom og anlegg, f. eks. brann, heisestopp, strømstans i fellesrom, lekkasjer osv. Styret har oversikt hvor hjelp skal hentes og fullmakt til å bestille. Dette må gjøres av en av styret med oversikt over avtaler og fullmakt til å bestille. Fravær som følge av ferie, reise, sykdom osv. kan bli et alvorlig handicap.

Forslag til vedtak:

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer. Det skal velges 2 vararepresentanter.

✓ Vedtatt. Endres til "det kan velges inntil 4 vararepresentanter"

13. VALGKOMITE

Fremmet av: Magnus Boysen

Vi må ha valgkomite i borettslaget vårt.

Endring må inn vedtektene som sikrer valg av valgkomite på årsmøte

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tillegg til pgf. 9-4 i vedtektene:

- Valg av valgkomite

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Vedtektene pkt. 9-4 får tillegget: Det skal velges en valgkomite.

✓ Forslaget ble vedtatt

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Asta Gjetø Samuelsen

Følgende stilte til valg:

Asta Gjetø Samuelsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jakob Holst

Steinar Jortun

Følgende stilte til valg:

Jakob Holst

Steinar Jortun

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Truls Andersen

Ronny Borgen

Magnus Boysen

Følgende stilte til valg:

Truls Andersen

Ronny Borgen

Magnus Boysen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd Martin Bech

Susanne Marie Nordhuus

Følgende stilte til valg:

Odd Martin Bech

Susanne Marie Nordhuus

15. Valgkomite**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Randi Frafjor

Torunn Klingenberg

Følgende stilte til valg:

Randi Frafjor

Torunn Klingenberg

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/
møteleder / protokollfører

Asta Gjetø Samuelsen /s/
protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5621

BØLER SENTER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BØLER SENTER BORETTSLAG

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 31. oktober kl. 09:00 og lukker 3. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5621>

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BØLER SENTER BORETTSLAG

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.

Forslag til vedtak
Helge Aamoth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jarle Skifjeld

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

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Astrid Sundby har trukket seg fra styret. Det er derfor behov for å velge nytt styremedlem. Tidligere styremedlem Torunn Klingenberg har sagt seg villig til å sitte frem til ordinær generalforsamling 2025. Øvrige kandidater har ikke meldt seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torunn Klingenberg
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 31.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.11.24

Selskapsnummer: 5621 Selskapsnavn: BØLER SENTER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Helge Aamoth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jarle Skifjeld</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Torunn Klingenberg</p>



**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 2024 for BØLER SENTER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 888491112

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. oktober kl. 09:00 til 3. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

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.

Forslag til vedtak:

Helge Aamoth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jarle Skifjeld

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

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: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Astrid Sundby har trukket seg fra styret. Det er derfor behov for å velge nytt styremedlem.
Tidligere styremedlem Torunn Klingenberg har sagt seg villig til å sitte frem til ordinær generalforsamling 2025.
Øvrige kandidater har ikke meldt seg.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Torunn Klingenberg (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torunn Klingenberg

Protokollen signeres av undertegnede:

Helge Aamoth /s/
Møteleder

Jarle Skifjell /s/
protokollvitne



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.



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 saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell 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

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. Garantiordeningen 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 Garantiordeningen. 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 forsikringsmeglernes 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.

Bindende bud på eiendommen

Bølerskrenten 4A, 0691 OSLO

Gnr 164, bnr 31, andelsnr. 40 i Bøler Senter Borettslag med orgnr.: 888491112 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6012260118

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)

Notater

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 6012260118
Sist oppdatert 13.04.2026

EiendomsMegler  1

Kimberly Haugen Breen
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 944 77 474
E-post: kimberly.breen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no