





Velkommen til

Bølerlia 57,
0691 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bølerlia 57,
0691 Oslo

Lys og pen 3-roms toppleilighet | Vestvendt balkong | Kjøkken fra 2020 | Fyring og v.v inkl. | Kort vei til Østmarka

Velkommen til Bølerlia 57! Lys og gjennomgående 3-roms andelsleilighet i fjerde etasje med vestvendt balkong og attraktiv beliggenhet.

Her bor du i et etablert bomiljø med kort vei til Bøler Senter, T-banestasjon og fine turområder i Østmarka. Leiligheten har en åpen stue-/kjøkkenløsning med downlights i himling, samt god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7,5 m².

Høydepunkter:
- Lys og pen 3-roms toppleilighet
- God planløsning
- Vestvendt balkong på 7,5 m² med sittebenk
- Kjøkken fornyet i 2020 med slette fronter og integrerte hvitevarer
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskost
- Disponibel kjellerbod på 6,5 m² samt skap i felles kjølerom
- Gangavstand til T-bane, skole og barnehage



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!



Asbjørn Gjerde
avdelingsleder/ eiendomsmegler MNEF
Tlf: 982 51 026
E-post: asbjorn.gjerde@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 750 000
Andel fellesgjeld	kr	50 770
Pris ink fellesgjeld	kr	4 800 770
Omkostninger	kr	9 345
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 810 115
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 665

BRA Total/BRA-i	75/68 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1955
Etasje	4
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Bølerlia 57, 0691 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 163, bnr. 15, ideell andel 1/1
, andelsnr. 178 i Kollen Borettslag med orgnr.: 950635746 i Oslo kommune.

Etasje
4

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

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Bøler, med umiddelbar nærhet til Østmarka samtidig som alle servicetilbud er i gangavstand. Området er etablert og rolig, og består av blokkbebyggelse med store, grønne og opparbeidede fellesarealer med plener, beplantning og lekeplasser.

Alle daglige ærender kan gjøres til fots. Bøler Senter ligger en kort spasertur unna og har et allsidig utvalg av butikker, apotek og treningssenter. Det er også flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. For barnefamilier er det gangavstand til flere barnehager, samt Nøklevann skole (1-7).

Med Østmarka som nærmeste nabo er turmulighetene mange, både sommer og vinter. Herfra er det kort vei til populære utfartssteder som Nøklevann med badeplasser og turstier, og til sportsstuene Rustadsaga og Skullerudstua. Av andre fritidstilbud i nærområdet finner man blant annet Bøler Bad, Deichman bibliotek og flere treningssentre.

Området har et godt kollektivtilbud. Det er bare noen minutters gange til Bøler T-banestasjon, hvor linje 3 gir en effektiv reisevei inn til Oslo sentrum. Det finnes også flere bussforbindelser i nærheten.

Selgers beskrivelse av området:
Vi har elsket å bo her fordi boligen gir den perfekte balansen mellom by og natur. Området er rolig og trygt, samtidig som man har sentrum og alle nødvendige fasiliteter like i nærheten. Verandaen har nydelig kveldssol og blir et naturlig samlingspunkt store deler av året. Å kunne gå fem minutter for å være inne i Østmarka - med turstier, badeplasser og vakker natur - har vært et stort pluss i hverdagen. Dette har vært et hjem vi virkelig har trivdes i, nettopp fordi atmosfæren her gjør det lett å slappe av, lade opp og nyte hverdagen.

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.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

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

TBA fordelt på etasje
4. etasje
8 m² Balkong

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

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 6,5m² og skap i kjølerom. Bod er fremvist av eier for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag 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.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.09.2026.

Leiligheten er del av et borettslag, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Lavblokk på 4 etasjer og kjeller som er oppført med bærende konstruksjon i mur og betong og leilighetenes skillende dekker i betong. Fasader er forblendet med teglstein. Støpt betonggulv i kjeller. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

Tak:
Yttertak i saltakkonstruksjon med svak helning, tekket med papp.

Vinduer:
Vinduer med innvendige malte trerammer, utvendige alubeslag og 3-lags isolerglass fra 1985.

Dører:
Entredør type B-30/db40 som er brann- og lydklassifisert. Balkongdør med innvendige malte trerammer, utvendige alubeslag og 3-lags isolerglass fra 1985. 3-speils lakkerte formpressede innerdører i leiligheten.

Balkong/terrasse:
Vestvendt balkong på 7,5 m² med beiset tregulv, sittebenk, belysning og adkomst fra stue. Rekkverkshøyde på 0,91 m og nivåforskjell til bakkeplan på 9,3 m. Balkonggulv er oppforet med tregulv.

VVS-installasjoner:
Originale kobber vannrør med stoppekraner fra stigevannrør i kasse og ut til servant og åpne forkrommede vannrør til dusjarmatur og vaskemaskin på bad/wc. Kuterlex kobber vannrør i benkeskap på kjøkken. Plast avløpsrør fra servant og vaskemaskin på bad/wc. Plast avløpsrør fra oppvaskkum i benkeskap på kjøkken. Felles støpejern soil-/avløpsrør er skjult i kasse og disse er fra byggeår da det ikke er utført noen felles utskiftning av disse i regi av borettslaget. Plastsluk m/klemring er plassert under servantskap og plast hjelpesluk er plassert i dusjsone.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventil i yttervegg på begge soverom og kjøkken og ventil med avtrekk til luftekanal fra kjøkken og bad/wc. Mekanisk avtrekk fra vifte til felles luftekanal i bygningen på bad/wc. Kjøkkenventilator med kullfilter/omluft over kokesone.

Tekniske detaljer:

Borettslaget får levert vannbåren varme til radiatoroppvarming og tappevann fra sentralvarmeanlegg. Med unntak av elektriske varmekabler på bad/wc er leiligheten oppvarmet med vannbåren varme fra originale radiatorer i stue og begge soverom. Opprinnelig radiator på kjøkken er demontert. Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten. Dør-calling med åpner og TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring på 40 Amp. som er plassert i fellesgang. Innvendig elektrisk anlegg er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

Det er av Omexom Elsikkerhet AS foretatt kontroll av leilighetens elektriske anlegg 13/5-26. Kontrollen påviste avvik, men det er i ettertid gitt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret og saken er derfor avsluttet og anlegget godkjent. Denne type kontroll blir gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Følgende arbeider er tilsyn ble utført av Torshov Elektro AS i 2026 og samsvarserklæring er fremlagt:
-Ny kursoversikt i sikringsskap og utbedret ujordet stikkkontakt i speil på bad/wc. I tillegg festet de ledning til venstre for (hvit boks) på kjøkkenet, samt byttet dimmer på kjøkken.

Det er gitt informasjon fra forrige eier at følgende arbeider er utført i 2021.
-De satte nye kurser, trukket nye ledninger mellom ulike koblingspunkt og koblet disse sammen, montering av nye brytere og stikkkontakter og koblet spottere i gang og stue. På bakgrunn av at de utførte arbeidet foreligger det ikke noe dokumentasjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Stedvis bruksslitasje i karmer. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Noe overflatebehandling i karmer må påregnes.

- Balkongdør | Vindu i balkongdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Dokumentasjon for våtrom på bad/wc | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Overflater vegger og himling på bad/wc | Det er påvist sprekk i flis under toalett og det er bom (hulrom under noen veggfliser. Ufagmessig flislegging med ujevne flisfuger og tanning på fliser. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. For å lukke avvikene må overflater moderniseres.

- Overflater gulv på bad/wc | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med ufagmessig flislegging med ujevne flisfuger. Sår i 1 stk. gulvflis i dusjsone. Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad/wc | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Vanntett sjikt/membran har en alder som overstiger alderskriteriet for den aktuelle membrantypen, jf. NS 3600:2025, tabell C.1. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppbrukt, og fremtidig funksjon vurderes derfor som usikker. Forholdet vurderes til TG 2. 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 våtrommet. 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.

- Sanitærutstyr og innredning på bad/wc | Det er påvist emaljeriss i servant. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til skader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

- Ventilasjon på bad/wc | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

- Avtrekk på kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ingen lekkasjesikring/Waterguard i benkeskap på kjøkken. For å lukke avviket må det monteres lekkasjesikring/stopper i benkeskap på kjøkken. Manglende lekkasjesikring/stopper kan føre til skader på tilliggende bygningsdeler ved en eventuell lekkasje.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Vannbåren varme | Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer. Det er ikke

behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bygning, generelt | Tilstandsrapporten omfatter i hovedsak selve leiligheten og bygningsdeler/installasjoner som normalt ligger under andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Vinduer, balkonger/terrasser og andre bygningsdeler med nær og direkte tilknytning til seksjonen/andelen vurderes der dette er relevant eller påkrevd. Borettslagets felles bygningsmasse vurderes ikke, utover der dette er påkrevd etter rapportens mandat eller gjeldende regelverk. Dette gjelder blant annet yttertak, fasader/yttervegger, grunnmur, drenering, felles tekniske installasjoner, oppganger, fellestrapper, bodanlegg, felles garasjeanlegg, fellesvaskeri, sykkelparkering og øvrige fellesarealer. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter, årsberetning og eventuelle vedlikeholdsplaner/tilstandsrapporter for informasjon om tilstand samt utført og planlagt vedlikehold av felles bygningsmasse.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad/wc | Hulltaking fra tilliggende konstruksjon er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å etablere kontrollhull på egnet sted uten inngrep i betong-/murkonstruksjon/fellesareal/annen boenhet/annen utilgjengelig konstruksjon. Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8. Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

- Varmesentral | Borettslaget får levert vannbåren varme til radiatoroppvarming og tappevann fra sentralvarmeanlegg. Dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og ikke videre vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk på balkong | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

- Elektrisk anlegg | Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Kun samsvarserklæring på arbeider utført i 2026 er fremlagt. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette kan medføre utbedringskostnader.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje,

fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering medfølger ikke leiligheten ved salg.

Borettslaget disponerer 87 parkeringsplasser som leies ut, og disse tildeles etter ansiennitet via venteliste. Det er planlagt økning av månedlig leieavgift for parkering fra september 2026, prisen øker fra kr 225 til kr 300 pr. måned. Det er etablert infrastruktur for elbillading.

Søknad om plass og oppsigelse av plass skal skje skriftlig til: Kollen Parkeringsutvalg v/styret, Bølerlia 17, 0691 Oslo, eller pr e-post til: styret@kollenborettslag.no

Det er også 16 små garasjer i området som tilhører et eget garasjelag.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Standard
Entré:
Velkommen! Her trer du inn i en innbydende entré med downlights i himling og plass til oppbevaringsmøbel. Med dørcalling slippes enkelt gjester inn fra bakkeplan.

Stue:
Lys og luftig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Stuen er malt i en tidsriktig fargetone komplimentert med et pent laminatgulv, noe som er gjennomgående i leiligheten. De store vindusflatene slipper inn mye naturlig lys, og dette bidrar til en behagelig atmosfære. Stuen er enkel å innrede med plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har downlights i himlingen og oppvarming via radiator med vannbåren varme.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en takoverbygget vestvendt balkong på 7,5 m² med beiset tregulv, sittebenk og belysning. Balkongen har markise, samt god plass til trivelige utemøbler og grill.

Kjøkken (TG2):
Pent kjøkken fra 2020 med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med slette, fabrikklakkerte fronter, laminat benkeplate og enkel oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter og omluft. Med den åpne løsningen mot stuen er dette et sosialt og trivelig oppholdsrom.

Bad (TG2):
Eldre flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er innredet med underskap, servant, speilskap med belysning over, veggmontert toalett og dusjnisje med vegg i glassbyggerstein. Det er opplegg for og plass til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekksvifte tilknyttet felles luftekanal i bygningen.

Soverom:
Leiligheten har to gode og lune soverom vendt mot fellesarealer. Hovedsoverommet har god

plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet kan utnyttes etter behov og fungerer godt som barnerom, gjesterom, kontor o.l. Her er det plass til seng, skrivepult og garderobeskap. Begge soverommene har oppvarming via radiator tilknyttet vannbåren varme og ventil i yttervegg for naturlig ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malte overflater i oppholdsrom. Fliser på bad.
Himling: Malte overflater i alle rom. Downlights i entré, stue og kjøkken.

Lagring:
Boligen disponerer en kjellerbod på 6,5 m² og skap i felles kjølerom.

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

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

Innhold
Andelsleiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Balkong på 7,5 m² med adkomst fra stue. Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6,5 m² samt et skap i felles kjølerom.

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

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

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

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

Byggeår
1955

Moderniseringer og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer foretatt de senere år:

2026:
- El-kontroll gjennomført og avvik utbedret av Torshov Elektro AS med ny kursoversikt i sikringsskap, utbedring av stikkontakt på bad/wc, festing av ledning og bytte av dimmer på kjøkken.

2021:
- Nye kurser, nye ledninger mellom koblingspunkter, nye brytere og stikkontakter, samt montering og tilkobling av spottere i gang og stue.

2020:
- Ny kjøkkeninnredning med slette fabrikklakkerte fronter og integrerte hvitevarer.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 37588.1 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 37 588,1 m². Utearealene er opparbeidet med grøntområder, trær, busker og asfalterte gangveier, samt lekeplasser og sittegrupper. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 750 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 50 770,-
Omkostninger	Kr 9 345,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 810 115,-

Kjøpsomkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 255 forkjøpsrettsgebyr
Kr 9 345 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 17 945 Sum inkl boligkjøperforsikring

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

Andel felleskostnader
Kr 5 665,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV og internett (), fyring og varmtvann (sentralfyr), betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Fordeling:
Felleskostnader: kr 4 507

Avdrag felleslån 2: kr 611
Internett: kr 189
TV: kr 128
Renter felleslån 2: kr 120
Avdrag felleslån: kr 76
Renter felleslån: kr 34

*På ekstraordinær generalforsamling 24.03.2026 ble det vedtatt å ta opp et nytt lån på inntil kr 29 000 000 for utskifting av vinduer og balkongdører. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene for denne leiligheten på kr 650 per måned. Styreleder har tidligere opplyst at økningen vil inntreffe når borettslaget tar opp lån. Videre informerte styreleder at det vil bli kalt inn til nytt ekstraordinært møte for andelseierne når mer informasjon foreligger. Det vil bli åpnet for individuell nedbetaling (IN-ordning) for dette lånet.

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

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

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 50 770
Andel fellesgjeld pr. dato: 15.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: Den Norske Stats Husbank
Lånenummer: 114109762
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 15.09.2026: kr 9 670 289
Andel av saldo: kr 36 414
Innfrielsesdato: 01.02.2031
Type rente: Flytende rente
Rente: 4,05 %

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer: 12126555227
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 15.09.2026: kr 2 107 196
Andel av saldo: kr 7 935
Første termin/avdrag: 30.12.2014
Innfrielsesdato: 30.09.2033
Type rente: Flytende rente
Rente: 5,35 %

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16368545299
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 15.09.2026: kr 1 705 561
Andel av saldo: kr 6 422
Første termin/avdrag: 30.12.2024
Innfrielsesdato: 30.06.2044

Type rente: Flytende rente
Rente: 5,25 %

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

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

Andel Fellesformue
Kr 16 694 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

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

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 237 084 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 948 336 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

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

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

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

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

Polisenummer
SP4647085

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk den 23.01.1959, for utskiftning av vinduer datert 09.07.1986 og for rehabilitering av fasader/nye balkonger datert 11.04.2001. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for en åpen stue-/kjøkkenløsning. En slik omgjøring er normalt ikke søknadspliktig dersom det ikke berører bærende vegger.

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

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Den omfattes av reguleringsplan 69054, «Bebyggelsesplan for del av Bogerud, gnr.163 bnr.2, og Bøler, gnr,164 bnr., 5 felt F - A/L Ungdommenes Selvbyggerlag», vedtatt 12.10.1954. Arealbruken er regulert til byggeområde for boliger (felt F). Planen er en underplan til reguleringsplan S-512.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Reguleringsplan S-512, vedtatt 25.01.1954.
- Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler (plan-ID 60665), vedtatt 16.11.1965. I denne planen er deler av eiendommen regulert til felles lekeareal (feltnavn Lekeplass 606/65) og felles garasjeanlegg (feltnavn Garasjer 606/65).

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015-2030". Eiendommen omfattes av planen med plan-ID KDP-17. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere

spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

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

Radonmåling

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

Heftelser

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

Heftelser på borettslagets eiendom (GNR 163, BNR 15):
1959/13580-1/105 02.11.1959 ERKLÆRING/AVTALE
vedr. felles fyrhus.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale mellom A/L Kollen Borettslag, A/L Borettslaget Skrenten og A/L Borettslaget Kvartetten om felles fyrhus beliggende på gnr. 163 bnr. 15. Fyrhus, maskinelt utstyr, driftsutgifter, fornyelser og nyanskaffelser fordeles med 11/25 på Kollen, 10/25 på Skrenten og 4/25 på Kvartetten. Borettslagene forplikter seg til å benytte anlegget til oppvarming og varmtvann, og det skal foretas årlige avsetninger til fornyelsesfond hos USBL. Felles drift ledes av et utvalg med representanter fra borettslagene.

1960/947-1/105 22.01.1960 OBLIGASJON
Beløp: NOK 1 472 960
Panthaver: UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG AL
LØPENR: 1118794
1985/40237-1/105 04.07.1985 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITTINSTITUSJONER
1992/23165-1/105 06.05.1992 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 1 454 080
2001/79918-1/105 20.12.2001 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 1,458,600

1986/82253-2/105 15.12.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kjøpekontrakt og skjøte ved overdragelse fra Oslo kommune til Kollen Borettslag. Kommunen

har rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger over ubebygde deler av tomten, oppføre transformator/nettstasjon og kummer, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Borettslaget plikter å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelser og fellesanlegg mot erstatning. Allmennheten har adgang til ubebygde deler som ikke kan inngjerdes uten kommunens tillatelse. Kommunen har forkjøpsrett ved salg eller bortfeste av deler av tomten, og borettslaget plikter å delta i fellesorgan for ivaretakelse av fellesinteresser i området.

2000/16008-1/105 20.03.2000 OBLIGASJON
Beløp: NOK 42 160 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2013/813538-1/200 25.09.2013 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2024/1555370-1/200 12.06.2024 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 160 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

Heftelser på hovedbølet (GNR 163, BNR 2):
1900/900233-1/105 02.03.1900 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1950/14127-3/105 21.12.1950 FORKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøte ved overdragelse til Oslo kommune. Kommunen har forkjøpsrett dersom arealet selges eller overdras til andre enn direkte etterkommere etter forrige eier. Forkjøpsretten gjelder ikke dersom hustomter videreselges etter at de er blitt bebygget.

1955/24-1/105 03.01.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring avgitt til Oslo kommune vedrørende overholdelse av kommunens vann- og kloakkreglement. Forplikter eier til å varsle vann- og kloakkvesenet før arbeid på anlegget, tillate inspeksjon, koble seg til offentlig nett og sløyfe privat renseanlegg på pålegg. Kommunen er ansvarsfri for skader ved driftsstans, frost, tilbakeslag og oversvømmelse under gitte forutsetninger. Kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten på hovedbølet med dagboknummer 900233 har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har fellesavtale for TV og internett. Tjenestene er inkludert i felleskostnadene med henholdsvis kr 189 for internett og kr 128 for TV per måned. Avtalen for internett er forlenget frem til 2030 (leverandøren ble oppkjøpt av Telenor).

Borettslag
Kollen Borettslag

Om borettslaget
Kollen Borettslag er et samvirkeforetak som består av 265 boliger. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører. Borettslagets kontor er i Bølerlia 17.

Borettslaget har felles vaskerier med tørkeplass, fellesrom for sykler og barnevogner, samt et eget treningsrom hvor andelseiere kan tegne medlemskap. Varmtvann leveres fra Sameiet Bøler Fyrhus, som borettslaget er medeier i.

Bare fysiske personer som er medlemmer i Usbl kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Alle kjøpere og medeiere må ha egne medlemskap før overtakelse.

Fra husordensregler:
Vaskerier og tørkeplass:
Vaskeri og tørkeplass brukes etter styrets bestemmelser (Se instruks vedlegg 2 i husordensregler). Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn lagets medlemmer. Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av tøy. Matter, tepper og tøy kan luftes og bankes fra kl. 08:00 til kl. 20:00 på hverdager, når det ikke er til hinder for den som har vasketur. Tørke- og bankeplass skal ikke brukes på søndager, helligdager eller høytidsdager, og ikke senere enn kl. 17:00 på lørdager.

Vedlikehold/fornyelser:
Markiser skal være ensartet, og utvendige persienner tillates på alle vinduer. Antenner, herunder parabolantenner, eller annen utvendige forandringer må godkjennes av styret, og leilighetens innehaver er ansvarlig for monteringen. Ved eventuell oppussing av balkong, må man følge de anvisninger som styret har gitt etter råd fra S-Bygg.

Parkering:
Kollen borettslag disponerer i dag i alt ca. 103 bilplasser. 16 stk. ligger i garasjer på borettslagets indre område, og eies og drives av et eget garasjelag. De øvrige 87 plassene bestyres iht.

generalforsamlingsvedtak av parkeringsutvalget/styret. Det er planlagt økning av månedlig leieavgift for parkering fra september 2026, prisen øker fra kr 225 til kr 300 pr. måned.

Fra ekstraordinært årsmøte/protokoll 2025:
Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at:
1. Vinduer og balkongdører i Kollen Borettslag skal skiftes ut i løpet av en planlagt periode på inntil 8 år.
2. Felleskostnadene økes med ca. kr 800 per måned per leilighet fra 01.01.2026, og denne økningen øremerkes til finansiering av utskiftning av vinduer og balkongdører.
3. Styret gis fullmakt til å planlegge og gjennomføre utskiftningen i henhold til prosjektplanen, samt å prioritere nødvendige reparasjoner og utskiftninger underveis.
Det ble meldt inn et skriftlig benkeforslag:
«Foreliggende sak om investeringsbelsutning for nye vinduer/balkongdører utsettes. Andelshaverne ber styret om så snart som mulig å komme tilbake med en faglig sterkere saksutredning og anbefaling for et prosjekt. I prosjektet må det inngå bytte av alle vinduer/balkongdører i samme prosjekt og sammenfallende i tid. Det skal videre settes opp et prosjekt med klar langsiktig lånefinansiering, egnet prosjektadiministrasjon, tidsplan, kvalitets- og kostnadsplan. Investeringsbeslutning og avgjørelse om igangsettelse av bytte av vinduer og balkongdører gjøres deretter på en ny ekstraordinær generalforsamling.»
Vedtak: Benkeforslaget ble vedtatt med et overveldende flertall.

Fra ekstraordinært årsmøte/protokoll 2026:
Sak til behandling – Finansiering av prosjekt for utskiftning av vinduer og balkongdører:
Forslag 1: Ta lån fra banken
- Total kostnad: 28,8 millioner kroner for å skifte ut alle vinduer og balkongdører.
- Kostnad per leilighet: Cirka 108 000 kroner.
Felleskostnader økning:
- For 2-roms leiligheter: 600 kr per måned.
- For 3-roms leiligheter: 650 kr per måned.
- For 4-roms leiligheter: 700 kr per måned
- Styret vil legge til rette for at andelseiere som ønsker det, kan innløse hele eller delvis sin andel av lånet for vindusutskiftingen med én gang, slik at de kan unngå de månedlige kostnadene knyttet til lånet.
Fordeler:
- Prosjektet kan gjennomføres umiddelbart, og borettslaget får nye vinduer og balkongdører raskt.
- Styret kan fokusere på andre viktige vedlikehold planer.
Vedtak: Forslag 1(styrets innstilling) ble vedtatt mot 4 stemmer. Styret i Kollen Borettslaget har i dag vedtatt å ta opp lån, inntil kr kr 29.000.000 til prosjekt for utskiftning av vinduer og balkongdører. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Kollen Brl pålydende kr 30.000.000. Lånets løpetid skal være 30 år. Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Fra årsmøte 2026:
5. Andre saker, 5.1 Økning parkeringavgift:
Styret anbefaler at forslaget om en vesentlig økning av parkeringsavgiften ikke vedtas. Styret anbefaler at allerede planlagt økning til kr 300 per måned gjennomføres kommende september, og at videre justeringer vurderes løpende.
Vedtak: Forslaget falt og styrets innstilling ble vedtatt med et overveldende flertall.

5.2 Innføring av betalingsløsning for fellesvaskeri:
Fellesvaskeriet er i dag gratis å benytte, til tross for betydelige kostnader knyttet til strøm, vedlikehold og fremtidig utskiftning av maskinpark. Det foreslås at det innføres en obligatorisk betalingsløsning for bruk av vaskeriet (25 kr. pr. vask). Styret har tidligere vurdert innføring av betalingsløsning for fellesvaskeriene. En tilsvarende gjennomgang ble gjennomført for om lag to år siden. På det tidspunktet ble det innhentet informasjon om tilgjengelige løsninger og tilhørende kostnader. Vurderingen den gang var at de aktuelle systemene ikke var økonomisk lønnsomme, hovedsakelig som følge av høye investeringskostnader og løpende driftsutgifter. Styret legger til grunn at kostnadsnivået for tilsvarende systemer fortsatt er høyt, og at dagens vurdering i stor grad samsvarer med konklusjonen fra den tidligere gjennomgangen.
Vedtak: Det ble besluttet av styret jobber videre med alternative løsninger.

Organisasjonsnummer
950635746

Andelsnummer
178

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8255

Styregodkjennelse
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. Forretningsfører Usbl sørger for melding til styret.

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

Dyrehold
Styret kan samtykke i dyrehold dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for andre. Hund kan anskaffes etter innvilget søknad fra styret, og søknaden vil normalt godkjennes dersom hundeholdet ikke er til ulempe. Kun innekatter er tillatt; det er ikke tillatt å slippe katter ut for lufting.

Beboernes forpliktelser
Borettslaget har en ordensmannsordning som fordeles mellom beboerne, med en ukes varighet

hver. Ordensmannen har ansvar for å påse god orden i og utenfor oppgangen, holde trappen fri for snø og is, strø ved behov, samt vaske felles dører og rydde/vaske sykkelrommet.

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes ved henvendelse. Nøkkeltall fra borettslagets regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 2 305 875
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 2 916 628 (inkludert bankkonto for avsetning på kr 212 600)
- Samlet egenkapital pr. 31.12.2025: kr 11 921 752
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 2 078 354

Vedtatte endringer med økonomiske konsekvenser:
- Ekstraordinær generalforsamling 24.03.2026 vedtok opptak av lån på inntil kr 29 000 000 (30 års løpetid) til finansiering av utskifting av vinduer og balkongdører. Samlet kostnadsramme er estimert til ca. kr 28,8 millioner (cirka kr 108 000 per leilighet). Stipulert økning i felleskostnader er oppgitt til kr 600 per måned for 2-roms, kr 650 per måned for 3-roms og kr 700 per måned for 4-roms leiligheter.

Energi
Oppvarming
Leiligheten oppvarmes med radiatorer i stue og begge soverom tilknyttet felles sentralvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler i gulv på bad. Opprinnelig radiator på kjøkken er demontert.

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

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
D.

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

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

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

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Petter Schanke Eikum
petter@takstpartner.no
920 81 176

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 18.09.2026

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.

Løsøre som ikke medfølger salget:
Støvsuger, vaskemaskin, grillen, TV-ene.

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

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Fra forrige eier ble vi informert om at det er sprekk i en flis bak toalettet, samt sprekk i vaskeservanten.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Vi har observert noe sølvkre/skjeggkre på badet
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Vi satte ut feller og har ikke observert noen siden.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: NRC Gravco
Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier ble vi informert om at det ble gjort spyling av rør 12.01.23
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: Tilkobling av oppvaskmaskin og vann & avløp på kjøkkenet, ble gjort rundt 01.08.20

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Thorsov Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Gjennomførte arbeid i forbindelse med el-tilsyn vi hadde fra Elvira i 2026. Dette arbeidet gjaldt instrukts i sikringsskapet og ujordet stikkkontakt i speilet på badet. Alt knyttet til el-tilsynet ligger i boligmappen. I tillegg festet de ledningen til venstre for (hvit boks) på kjøkkenet, samt byttet dimmer på kjøkkenet.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Vi har fått informasjon fra forrige eier at de har utført arbeid. De satte nye kurser, trukket nye ledninger mellom ulike koblingspunkt og koblet disse sammen, montering av nye brytere og stikkkontakter og koblet spottere i gang og stue. På bakgrunn av at de utførte arbeidet foreligger det ikke noe dokumentasjon.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Det ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling (24.03.26) at styret skal ta opp lån på inntil 29 millioner kroner til prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdør, hvilket vil føre til økning på 650 kr månedlige felleskostnader for leiligheten.
Det har også blitt nevnt at det skal være en rørinnspeksjon for å se kvaliteten på rørene og eventuelt påfølgende forprosjekt for rehabilitering av felles røranlegg. Dette vil ha en påvirkning på badet og eventuelle felleskostnader. Tror dermed at vil badene bli pusset opp etter at rørene eventuelt er byttet ut, ikke verdt å pusse opp bad tilfelle rørene må skiftes.

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

Eier

Andelseier
Karoline Husebæk Vad

Håkon Henriksen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

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

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

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 21.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 13.09.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker

forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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

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

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

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

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

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

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

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

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,90 %
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 200
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 5 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 375
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 118 787, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

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

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

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
Asbjørn Gjerde
avdelingsleder/ eiendomsmegler MNEF
asbjorn.gjerde@em1ostlandet.no
Tlf: 982 51 026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

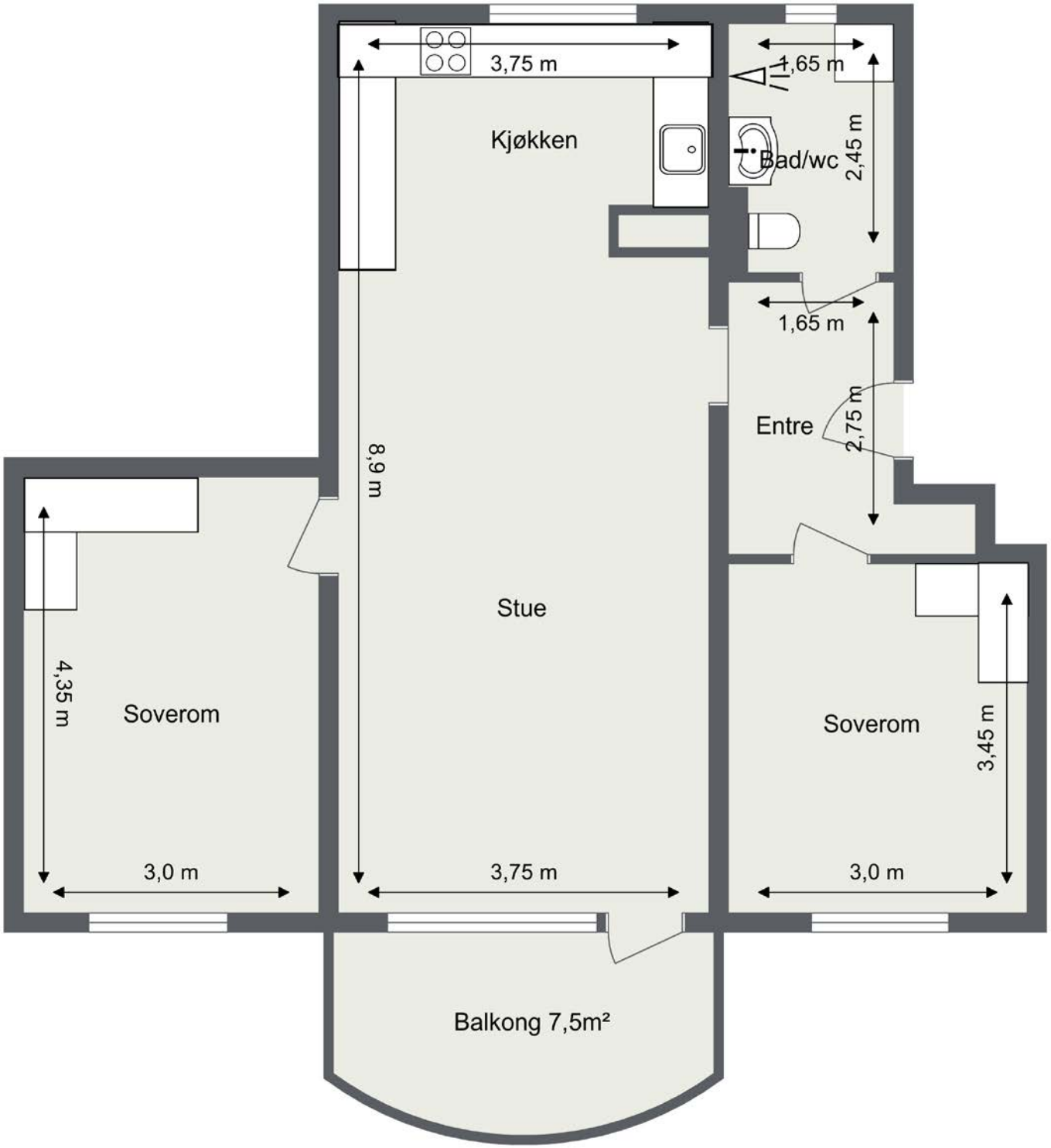








Plantegning



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








weber









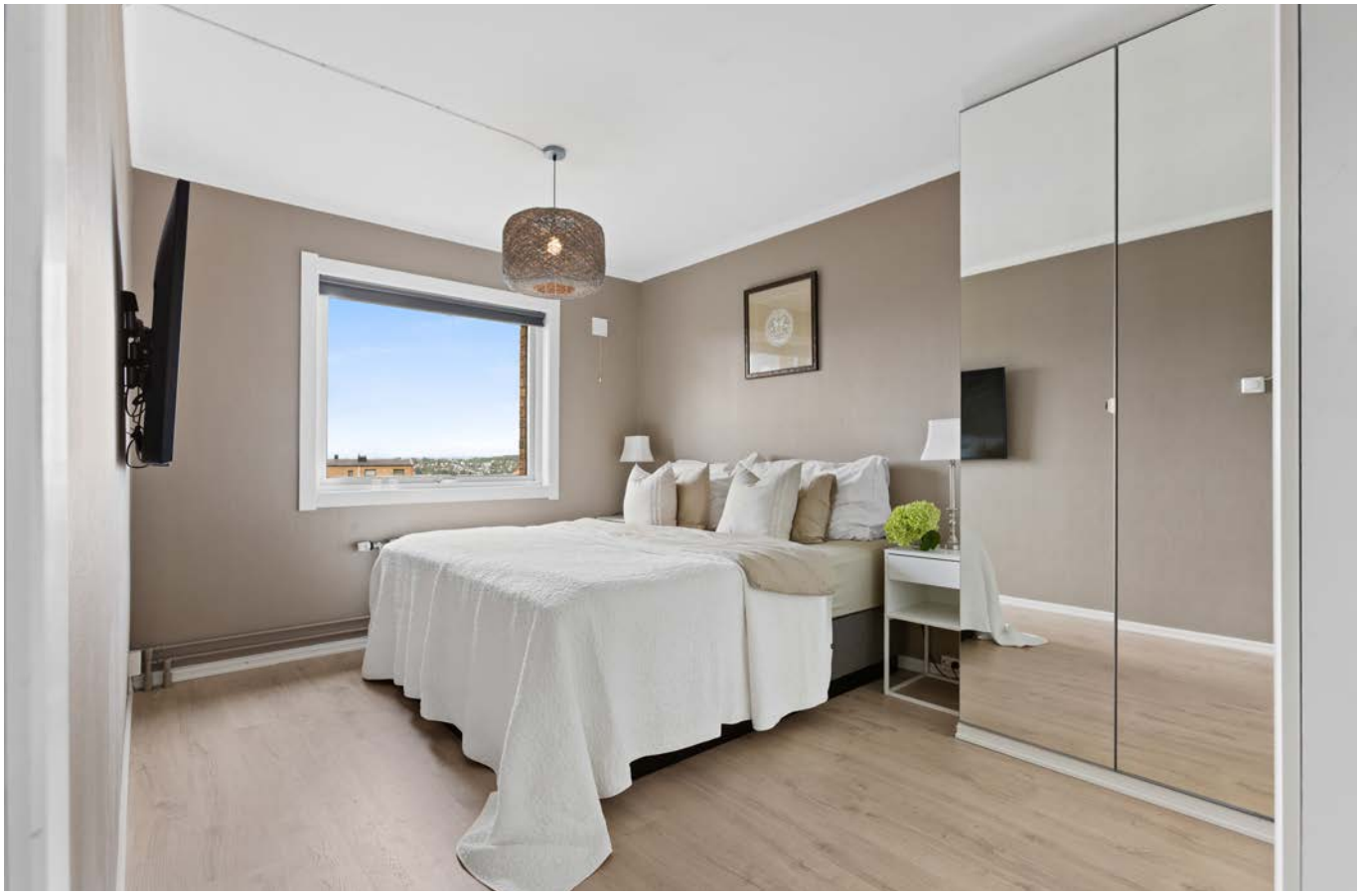



















PALMOLIVE



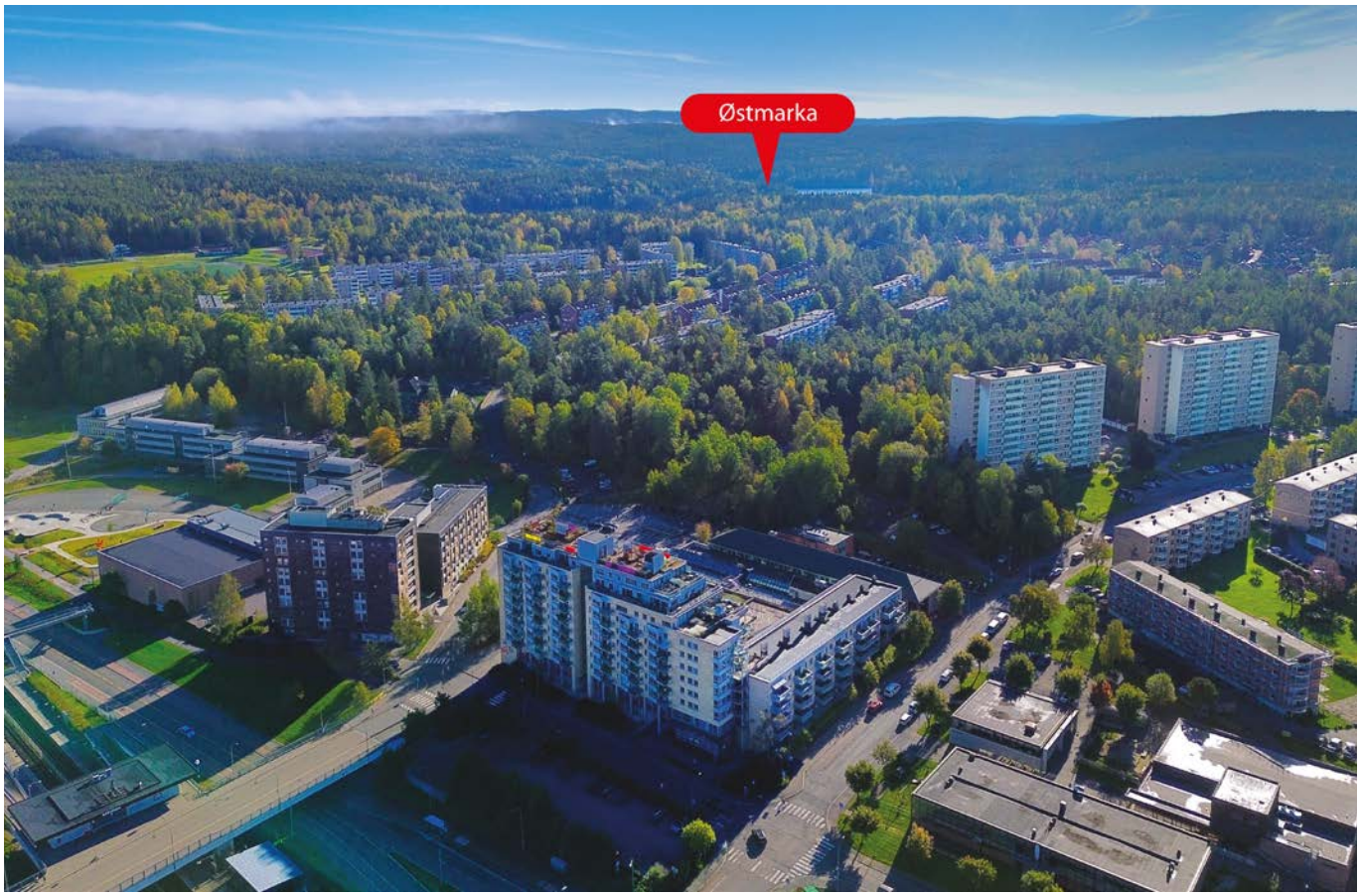






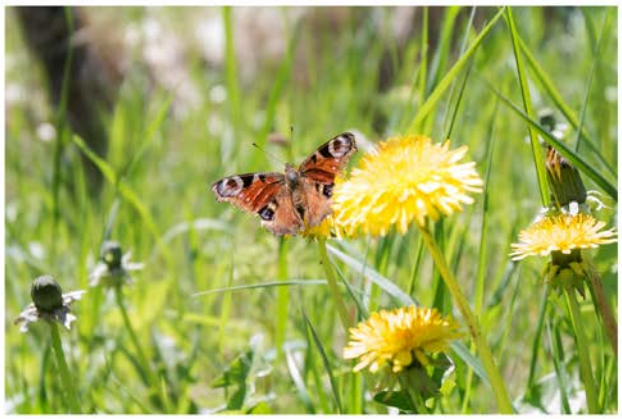



Østensjøvannet


Østmarka

















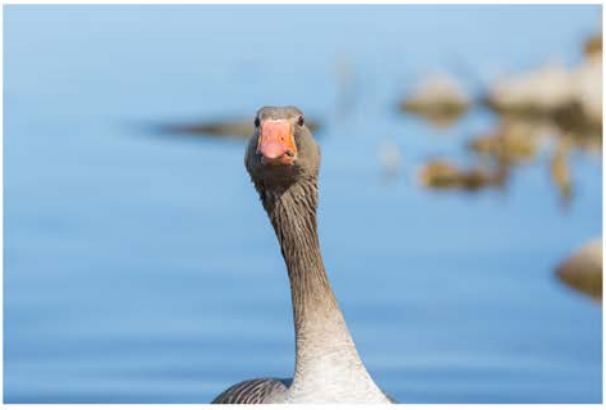












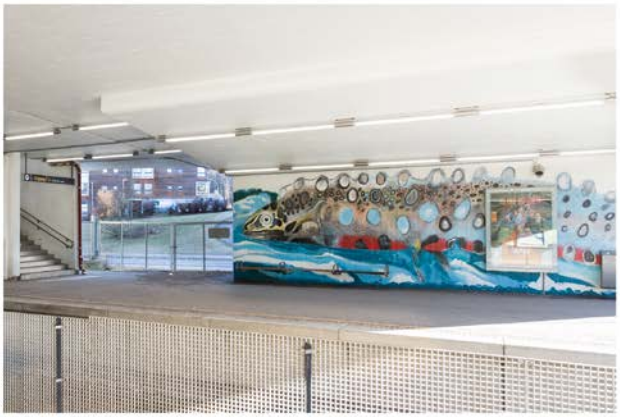





coop
mega
BØLER SENTER
VINMONOPOLET


VELKOMMEN


Bøler



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

BØLERLIA 57

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	**5 min** 0.4 km
Bøler Linje 3	**7 min** 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	**9 min** 4.2 km
Kastellet Linje 13, 19	**10 min** 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 8.9 km

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	**6 min** 0.5 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	**7 min** 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	**18 min** 1.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	**15 min** 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**5 min** 2.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**10 min** 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**7 min** 3.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

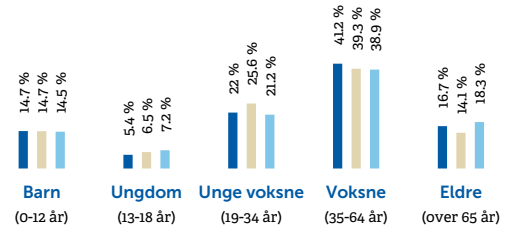
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nøklevann barnehage (1-5 år) 61 barn	**4 min** 0.3 km
Bøler Sentrum barnehage (1-6 år) 48 barn	**4 min** 0.3 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5 ... 61 barn	**5 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bølerlia PostNord	**4 min** 0.3 km
Coop Mega Bøler Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

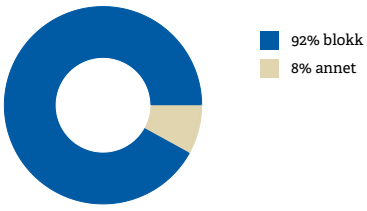
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Nøklevann skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
Nøklevann brl. ballplass Ballspill	**7 min** 0.5 km
EVO Bøler Senter	**4 min**
Mudo Ulsrud	**19 min**

BOLIGMASSE



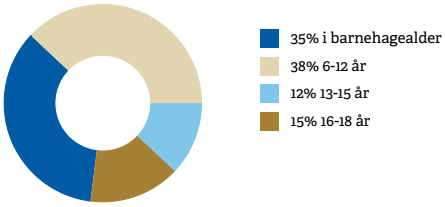
«Bra sted med fin nærhet til marka, og ikke langt fra byen»

Sitat fra en lokalkjent

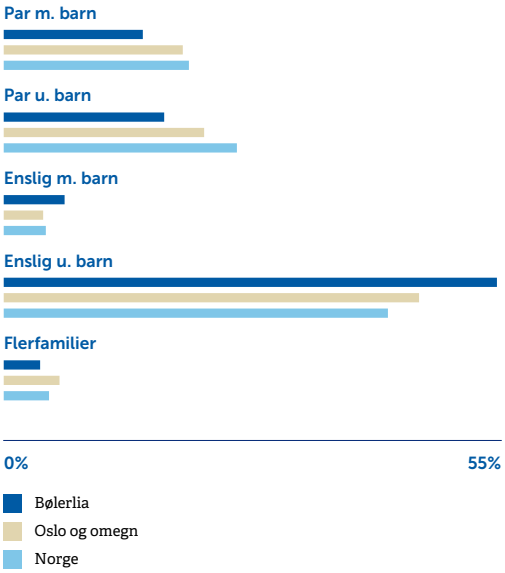
VARER/TJENESTER

Bøler Senter	**4 min**
Boots apotek Bøler	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



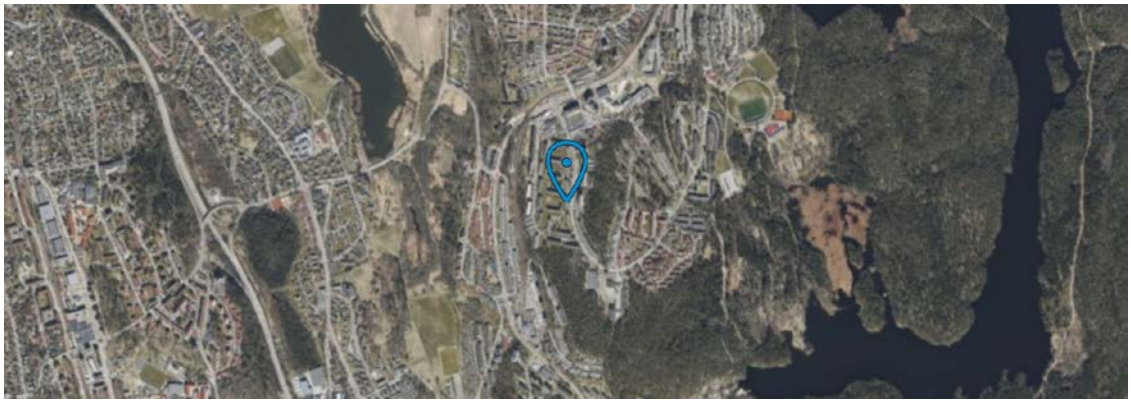
FAMILIESAMMENSETNING

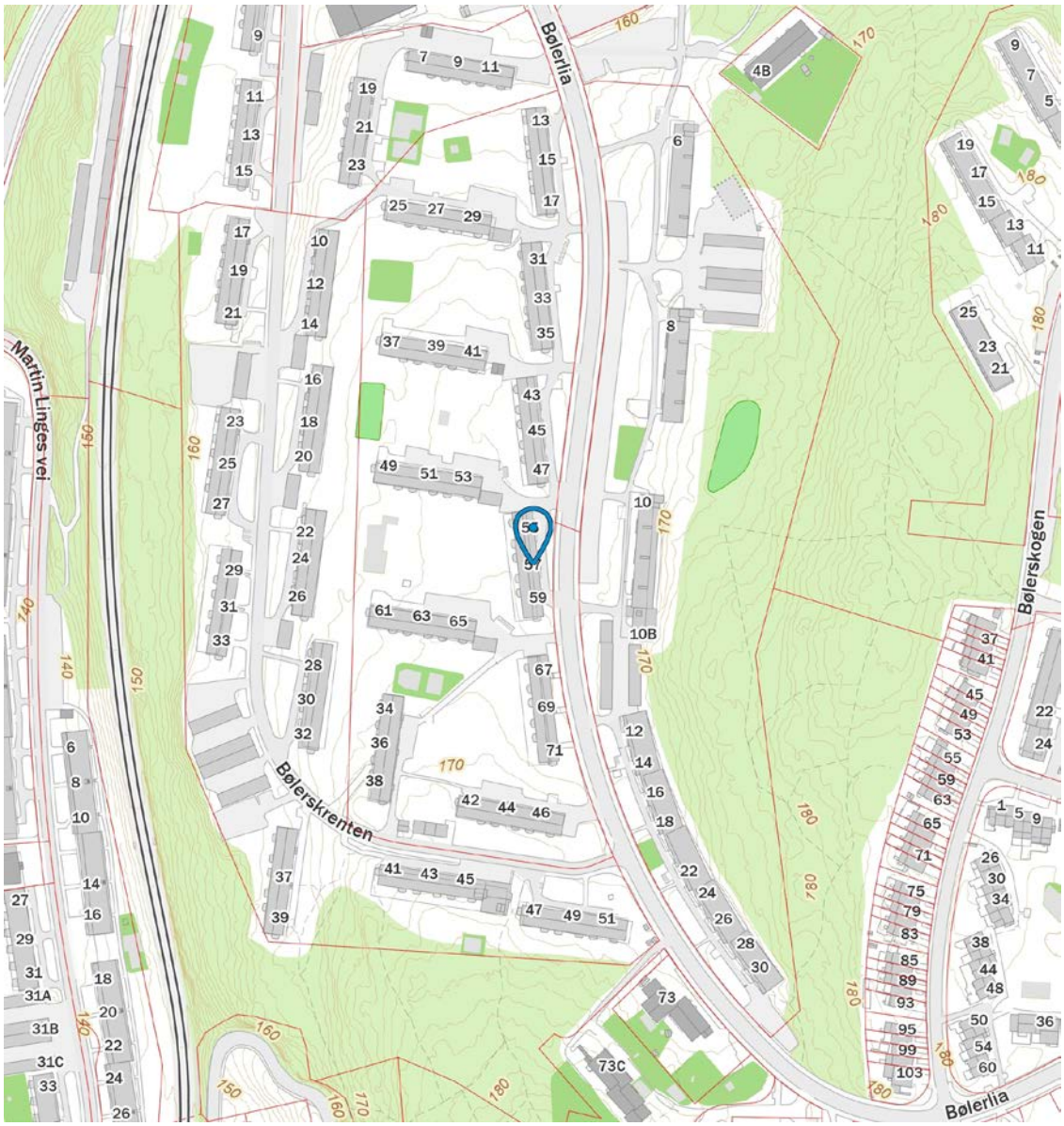


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bølerlia 57, 0691 OSLO
OSLO kommune
gnr. 163, bnr. 15
Andelsnummer 178

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



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18694-26216 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ2684

Autorisert foretak: Takstpartner Eikum AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Schanke Eikum **Vår ref:** Petter Schanke Eikum

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Rapportansvarlig



Petter Schanke Eikum
Uavhengig Takstingeniør
petter@takstpartner.no
920 81 176

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsrapport av 3-roms andelsleilighet i Bølerlia 57. Leiligheten har laminat på gulv, malte veggoverflater, kjøkkeninnredning med slette fabrikklakkerte fronter og integrerte hvitevarer fra 2020 og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv som er pusset opp i regi av tidligere eier. Det er ingen dokumentasjon på bad/wc så uviss alder og hva slags membranløsninger som er benyttet på gulv og vegger, samt at det er ujevn flislegging. Ellers fremstår leiligheten med løpende vedlikehold og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsmasse. Vinduer og balkongdør fra 1985.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.
Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

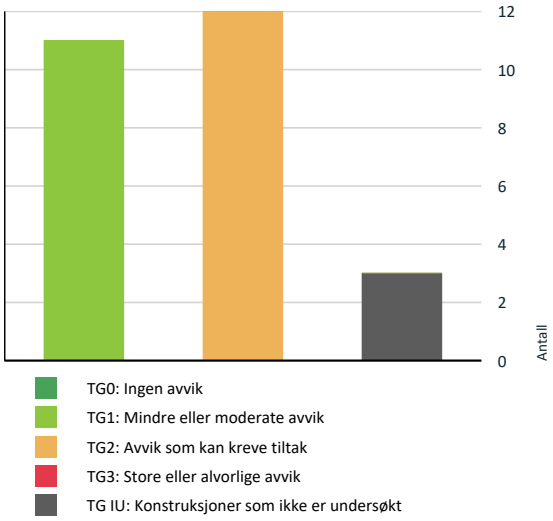
Opprinnelig er det vegg mellom kjøkken og stue.

Takstpartner Eikum AS
Ringshusveien 19 B
1176 OSLO

Bølerlia 57, 0691 OSLO
Gnr 163 - Bnr 15
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eiere via megler og gikk ut på å avholde en tilstandsrapport for bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forholdene på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger av tilstanden til borettslagets bygg- og fellesarealer. Det er ikke gjort kjent om bebyggelsen er beheftet med skjulte feil og mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstingeniøren under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket eller skjult, ikke kommer frem i taksten. Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringstidspunktet. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstallene oppgitt av eier/rekvirent og/eller hentet fra tidligere takst, dersom ikke annet er oppgitt. Oppgitte årstall er ikke kontrollert av undertegnede og må derfor anses som omtrentlige.

Grunnforhold og eventuelle setningsskader er ikke kontrollert. Takstingeniøren er ikke autorisert innen EL- eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende disse forholdene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort kjent skader eller andre forhold som takstingeniøren har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet i henhold til NS 3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonene under befaringen utover det som er beskrevet under de enkelte punktene. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre for om eventuell fukt befinner seg utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på fuktindikator er derfor kun veiledende. Det anbefales alltid å måle relativ fuktighet (RF) ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme-, brann- og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonene, men antas å være utført i henhold til byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottakeren. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen er basert på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig på visuelle observasjoner, supplert med bruk av egnede instrumenter der dette er nevnt, blant annet ved fuktsøk og kontroll av skjevheter i gulv.

De reguleringsmessige forholdene samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og er derfor ikke kontrollert av takstingeniøren. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven.

I § 2-22 i forskrift til avhendingslova er det kun krav om at det skal gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 3 (TG 3).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Åpent kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Kun samsvarserklæring på arbeider utført i 2026 er fremlagt.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Opplysning hentet fra forretningsfører.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Beskrivelse

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller som er oppført med bærende konstruksjon i mur og betong og leilighetenes skillende dekker i betong. Fasader er forblendet med teglstein og yttertak i saltakkonstruksjon med svak helning, tekket med papp. Støpt betonggulv i kjeller. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

Tilstandsrapporten omfatter i hovedsak selve leiligheten og bygningsdeler/installasjoner som normalt ligger under andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Vinduer, balkonger/terrasser og andre bygningsdeler med nær og direkte tilknytning til seksjonen/andelen vurderes der dette er relevant eller påkrevd.

Borettslagets felles bygningsmasse vurderes ikke, utover der dette er påkrevd etter rapportens mandat eller gjeldende regelverk. Dette gjelder blant annet yttertak, fasader/yttervegger, grunnmur, drenering, felles tekniske installasjoner, oppganger, fellestrapper, bodanlegg, felles garasjeanlegg, fellesvaskeri, sykkelparkering og øvrige fellesarealer.

Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter, årsberetning og eventuelle vedlikeholdsplaner/tilstandsrapporter for informasjon om tilstand samt utført og planlagt vedlikehold av felles bygningsmasse.

TG 1 Utvendige fasader

Beskrivelse

Utvendige fasader er forblendet med teglstein. Fasader er kun visuelt befart fra bakkeplan og grunnet bygningens størrelse og høyde kan det ikke utelukkes at det forekommer avvik på bygningsmassen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med innvendige malte trerammer, utvendige alubeslag og 3-lags isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Stedvis bruksslitasje i karmer.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Noe overflatebehandling i karmer må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør type B-30/db40 som er brann- og lydklassifisert.

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Balkongdør med innvendige malte trerammer, utvendige alubeslag og 3-lags isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:

• Vindu i balkongdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 7,5m² med beiset tregulv, sittebenk, belysning og adkomst fra stue.

Rekkverkshøyde på 0,91m og nivåforskjell til bakkeplan på 9,3m.
Fallforhold eller tilstand på undergulv er ikke kontrollert da balkonggulv er oppforet med tregulv.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater: Laminat i alle rom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater: Malte overflater i alle rom.

Himlingsoverflater: Malte overflater i alle rom. Downlights i entre, stue og kjøkken.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.
I stue er det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 10mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I entre er det målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
Leiligheten var møblert på befaringen. Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3-speils lakkerte formpressede innerdører i leiligheten.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på begge soverom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er pusset opp i regi av tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider eller opplysninger om hva slags membranløsninger som er benyttet eller hvordan bad/wc er bygget opp. Dette er ikke videre vurdert.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte overflater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekk i flis under toalett og det er bom (hulrom under noen veggfliser.
- Ufagmessig flislegging med ujevne flisfuger og tanning på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- For å lukke avvikene må overflater moderniseres.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser med elektriske varmekabler i gulv.

Det er målt fall på 23mm fra gulv ved dør til hovedsluk under servantskap med en avstand på 150cm. Det er hjelpesluk i dusjsone og det er målt fall på 8-13mm fra hjørner i dusjsone og mot sluk.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Tilstandsrapport

I tillegg til preaksepterte ytelser må en av må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med ufagmessig flislegging med ujevne flisfuger. Sår i 1 stk. gulvflis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk m/klemring er plassert under servantskap og plast hjelpesluk er plassert i dusjsone.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Vanntett sjikt/membran har en alder som overstiger alderskriteriet for den aktuelle membrantypen, jf. NS 3600:2025, tabell C.1. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppbrukt, og fremtidig funksjon vurderes derfor som usikker. Forholdet vurderes til TG 2.

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 våtrommet.

• 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.







4. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av dusjnisje m/vegg i glassbyggerstein, servant m/underskap, overskap m/speilfronter, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist emaljeriss i servant.

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

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til skader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra vifte til felles luftekanal i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

4. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilliggende konstruksjon er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å etablere kontrollhull på egnet sted uten inngrep i [betong -/murkonstruksjon/fellesareal/annen boenhet/annen utilgjengelig konstruksjon]. Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8.

Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport






KJØKKEN

4. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fabrikklakkerte fronter, laminat benkeplate, enkel oppvaskkum, ventilator og integrert stekeovn, koketopp, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter/omluft over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Originale kobber vannrør med stoppekraner fra stigevannrør i kasse og ut til servant og åpne forkrommede vannrør til dusjarmatur og vaskemaskin på bad/wc.

Tilstandsrapport

Kuterlex kobber vannrør i benkeskap på kjøkken.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Ingen lekkasjesikring/Waterguard i benkeskap på kjøkken.
• For å lukke avviket må det monteres lekkasjesikring/stopper i benkeskap på kjøkken. Manglende lekkasjesikring/stopper kan føre til skader på tilliggende bygningsdeler ved en eventuell lekkasje.






TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør fra servant og vaskemaskin på bad/wc.
Plast avløpsrør fra oppvaskkum i benkeskap på kjøkken.
Felles støpejern soil-/avløpsrør er skjult i kasse og disse er fra byggeår da det ikke er utført noen felles utskiftning av disse i regi av borettslaget.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventil i yttervegg på begge soverom og kjøkken og ventil med avtrekk til luftekanal fra kjøkken og bad/wc.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Borettslaget får levert vannbåren varme til radiatoroppvarming og tappevann fra sentralvarmeanlegg. Dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og ikke videre vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Med unntak av elektriske varmekabler på bad/wc er leiligheten oppvarmet med vannbåren varme fra originale radiatorer i stue og begge soverom. Opprinnelig radiator på kjøkken er demontert.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring på 40 Amp. som er plassert i fellesgang. Innvendig elektrisk anlegg er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

Det er av Omexom Elsikkerhet AS foretatt kontroll av leilighetens elektriske anlegg 13/5-26. Kontrollen påviste avvik, men det er i ettertid gitt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret og saken er derfor avsluttet og anlegget godkjent. Denne type kontroll blir gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Følgende arbeider er tilsyn ble utført av Torshov Elektro AS i 2026 og samsvarserklæring er fremlagt:
-Ny kursoversikt i sikringsskap og utbedret ujordet stikkkontakt i speil på bad/wc. I tillegg festet de ledning til venstre for (hvit boks) på kjøkkenet, samt byttet dimmer på kjøkken.

Det er gitt informasjon fra forrige eier at følgende arbeider er utført i 2021.
-De satte nye kurser, trukket nye ledninger mellom ulike koblingspunkt og koblet disse sammen, montering av nye brytere og stikkkontakter og koblet spottere i gang og stue. På bakgrunn av at de utførte arbeidet foreligger det ikke noe dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Kun samsvarserklæring på arbeider utført i 2026 er fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette kan medføre utbedringskostnader.

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstingeniøren som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Kun samsvarserklæring på arbeider utført i 2026 er fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette kan medføre utbedringskostnader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

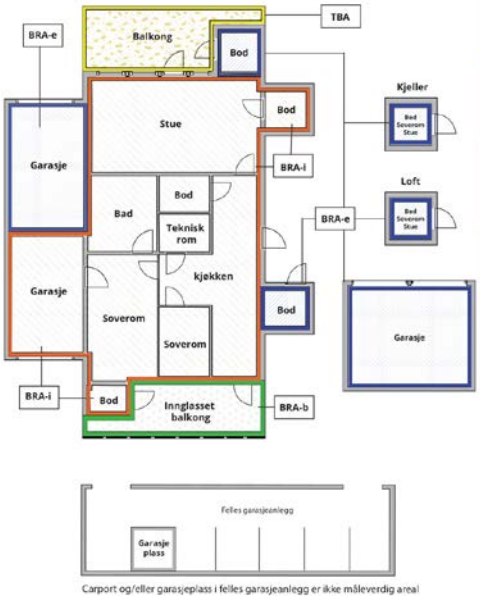
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	68			68	8
Kjellerbod		7		7	
SUM	**68**	**7**			**8**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 6,5m² og skap i kjølerom. Bod er fremvist av eier for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig er det vegg mellom kjøkken og stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
18.9.2026	Petter Schanke Eikum	Takstingeniør
	Karoline Husebæk Vad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	163	15		0	37588.1 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Bølerlia 57

Hjemmelshaver
Kollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
160/KOLLEN BORETTSLAG	950635746	160	USBL Tlf: 22 98 38 00	Karoline Husebæk Vad og Håkon Henriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
178	100	5 400	16 694	*31.12.2025*	50 770	*15.09.2026*

Kommentar
Opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms andelsleilighet beliggende i lavblokkens 4. etasje av totalt 4 etasjer og kjeller. Leiligheten som er gjennomgående består av entre, bad/wc, 2 soverom, åpent kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på 7,5m².

Leiligheten har laminat på gulv, malte veggoverflater, kjøkkeninnredning med slette fabrikklakkerte fronter og integrerte hvitevarer fra 2020 og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv som er pusset opp i regi av tidligere eier.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 6,5m² og skap i kjølerom, samt bruk av fellesvaskeri som benyttes etter gjeldende regler.

Borettslaget som består av 265 andeler må regnes som skjermet og barnevennlig innenfor borettslaget område. Lekeplass og sittegrupper på fellesområdet. Bra opparbeidet utearealer med busker, trær og asfalterte gangarealer. Mulighet for leie av biloppstillingsplass i borettslaget, ellers gateparkering etter stedets regler.

Nærmeste kjøpesenter er Bøler Senter med alle sine forretninger og servicetilbud. I nærområdet finnes barnehager, skoler i alle alderstrinn, kirke og idrettsplasser. Gangavstand til kjente rekreasjonsområder som Østensjøvannet og Haraløkka samt Østmarka med et godt utvalg av badevann og preparerte tur/skiløyper. Kort avstand til T-bane og buss.

Det opplyses følgende av eier: "Det ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling (24.03.26) at styret skal ta opp lån på inntil 29 millioner kroner til prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdør, hvilket vil føre til økning på 650 kr månedlige felleskostnader for leiligheten. Det har også blitt nevnt at det skal være en rørinnspeksjon for å se kvaliteten på rørene og eventuelt påfølgende forprosjekt for rehabilitering av felles røranlegg. Dette vil ha en påvirkning på badet og eventuelle felleskostnader. Tror dermed at vil badene bli pusset opp etter at rørene eventuelt er byttet ut, ikke verdt å pusse opp bad tilfelle rørene må skiftes".

For rehabiliteringer i borettslaget, kontakt styret. Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.

Takstingeniøren har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniøren er gjort kjent med.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	SP4647085			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	21.09.2026	Informasjon vedrørende leilighetens gjeld, andel, forsikring, etc.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026	Egenerklæringsskjema er fremlagt for takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Elektronisk utgave, avlest 21/9-26. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet tegninger fra Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Innhentet ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	
2	22.09.2026	
3	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

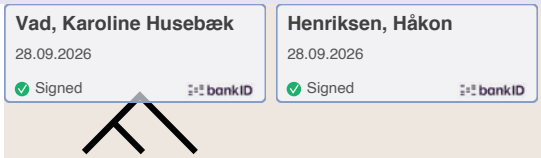
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

PERSONVERN

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Håkon Henriksen

Karoline Husebæk Vad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bølerlia 57
0691 OSLO

0301-163/15/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Fra forrige eier ble vi informert om at det er sprekk i en flis bak toalettet, samt sprekk i vaskeservanten.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vi har observert noe sølvkre/skjeggkre på badet

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Vi satte ut feller og har ikke observert noen siden.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: NRC Gravco

   Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier ble vi informert om at det ble gjort spyling av rør 12.01.23

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: Tilkobling av oppvaskmaskin og vann & avløp på kjøkkenet, ble gjort rundt 01.08.20

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Thorsov Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomførte arbeid i forbindelse med el-tilsyn vi hadde fra Elvira i 2026. Dette arbeidet gjaldt instrukts i sikringsskapet og ujordet stikkkontakt i speilet på badet. Alt knyttet til el-tilsynet ligger i boligmappen. I tillegg festet de ledningen til venstre for (hvit boks) på kjøkkenet, samt byttet dimmer på kjøkkenet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Vi har fått informasjon fra forrige eier at de har utført arbeid. De satte nye kurser, trukket nye ledninger mellom ulike koblingspunkt og koblet disse sammen, montering av nye brytere og stikkkontakter og koblet spottere i gang og stue. På bakgrunn av at de utførte arbeidet foreligger det ikke noe dokumentasjon.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Det ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling (24.03.26) at styret skal ta opp lån på inntil 29 millioner kroner til prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdør, hvilket vil føre til økning på 650 kr månedlige felleskostnader for leiligheten.

Det har også blitt nevnt at det skal være en rørinnspeksjon for å se kvaliteten på rørene og eventuelt påfølgende forprosjekt for rehabilitering av felles røranlegg. Dette vil ha en påvirkning på badet og eventuelle felleskostnader. Tror dermed at vil badene bli pusset opp etter at rørene eventuelt er byttet ut, ikke verdt å pusse opp bad tilfelle rørene må skiftes.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag		**Vår ref.:**	102/160	**Fødselsdato eier:**	21.04.1996
Bølerlia 57		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	14.11.1994
0691 OSLO		**Eiere:**	Karoline Husebæk Vad, Håkon Henriksen		
Organisasjonsnr:	950 635 746	**Andelsnr:**	178		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 665**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	76
	Renter felleslån 2	120
	Felleskostnader	4 507
	Avdrag felleslån 2	611
	Renter felleslån	34
Tilleggsytelser:	Internett	189
	TV	128

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

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	50 770	Gjeld siste årsoppg.:	58 552
Klient ajourf. lån:	13 483 045,77	Klient gj. s. årsoppg.:	15 549 634

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114109762, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 15.09.2026: 9 670 289
Andel av saldo: 36 414
(siste termin 01.02.2031)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12126555227, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 15.09.2026: 2 107 196
Andel av saldo: 7 935
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2033)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368545299, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 15.09.2026: 1 705 561

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag	**Vår ref.:**	102/160	**Fødselsdato eier:**	21.04.1996
Bølerlia 57	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	14.11.1994
0691 OSLO	**Eiere:**	Karoline Husebæk Vad, Håkon Henriksen		

Organisasjonsnr: 950 635 746

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 6 422

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristian Varakkan

Adresse: Bølerlia 17

Postnr/-sted: 0691 OSLO

Telefon: Mob.: 94256173

E-post: styret@kollenborettslag.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	58 552	Andre inntekter:	540
Annen formue:	16 694	Utgifter:	2 940		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 400
Andelsnr:	178	Partialobligasjonsnr:	178

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1955		
Gårds/bruksnr:	163/15		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	37607

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4647085

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Sentralfyr, husleie er inkl. fyring og v.v.

Selskapstype: Borettslag tilknyttet

Overtagelsesdato på noen andelseiere er hentet fra enten den dato husleiekontrakten ble undertegnet eller den dato adkomstdokumentet ble utferdiget.

Parkering: 88 p.plasser + 16 små garasjer i området med eget garasjelag.

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag	**Vår ref.:**	102/160	**Fødselsdato eier:**	21.04.1996
Bølerlia 57	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	14.11.1994
0691 OSLO	**Eiere:**	Karoline Husebæk Vad, Håkon Henriksen		

Organisasjonsnr: 950 635 746

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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



INNKALLING 2026

Kollen Borettslag

Onsdag 13.05.2026 kl. 18:00
Bøler Skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

Møtet finner sted onsdag 13.05.2026 kl. 18:00 - Bøler Skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Kollen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Økning parkeringavgift

5.2 Innføring av betalingsløsning for fellesvaskeri

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

8 Årsregnskap Bøler Fyrhus

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Økning parkeringavgift

Forslagsstiller: Katrine Edvardsen

1. Justering av leiepris for parkeringsplasser

Borettslaget har i dag en svært lav leiepris for parkeringsplasser (kr 225 pr. mnd), sammenlignet med markedspris i området (1034 pr. mnd). Samtidig er det betydelig etterspørsel etter parkeringsplasser, med en ventetid på om lag 5 år.

Jeg foreslår at prisen på parkeringsplasser økes vesentlig, for eksempel til minimum det dobbelte av dagens nivå. Muligens høyere (5-600 pr. mnd).

Begrunnelse:

Borettslaget står overfor betydelige vedlikeholdsprosjekter, herunder utskifting av vinduer og med tiden soilrør. Økte inntekter fra parkering vil bidra til å styrke likviditeten og redusere behovet for økning i felleskostnader som rammer alle beboere.

Dagens lave pris medfører at parkeringsplasser i praksis subsidieres av fellesskapet, til fordel for et mindretall av beboerne. Jeg mener det er mer rimelig at kostnaden i større grad bæres av de som benytter seg av tilbudet.

Den lave prisen bidrar til kunstig høy etterspørsel, og gjør at plasser i mindre grad sirkulerer. En justering av prisen vil kunne bidra til bedre utnyttelse av en knapp ressurs, samt redusere ventetiden for beboere med reelt behov.

Selv med en økning vil prisen fortsatt være moderat sammenlignet med markedsnivå,

og forslaget må derfor anses som en justering mot et mer realistisk nivå – ikke en kommersialisering.

Det vises til at styret tidligere har begrunnet dagens nivå med hensyn til bokvalitet. Jeg mener dette hensynet er feil anvendt i denne sammenheng. Bokvalitet må vurderes for hele borettslaget, ikke kun for de som disponerer parkeringsplass (eller fellesvaskeri som sådan). Når lave parkeringspriser bidrar til svekket økonomi og økt risiko for høyere felleskostnader, går dette direkte utover bokvaliteten for samtlige beboere.

Jeg ønsker også å påpeke at bokvalitet også handler om borettslagets økonomiske bærekraft og evne til å gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak. Tiltak som vinduer og rør kommer alle beboere til gode, i motsetning til parkeringsplasser som benyttes av et begrenset antall.

Konsekvens ved manglende handling:

Dersom inntektsnivået ikke styrkes, vil borettslaget i praksis ha tre alternativer:

Betydelig økning i felleskostnader for alle beboere

Økt låneopptak med tilhørende rente- og avdragsbelastning

Utsettelse av nødvendig vedlikehold, med risiko for høyere kostnader og verdiforringelse over tid.

Ingen av disse alternativene bidrar til god bokvalitet. Tvert imot vil de svekke både økonomien og verdien av boligene i borettslaget. På denne bakgrunn bes generalforsamlingen ta stilling til om styrets nåværende praksis er økonomisk forsvarlig, og gi tydelig føring om nødvendig prisjustering.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at prisen på parkeringsplasser økes vesentlig, for eksempel til minimum det dobbelte av dagens nivå. Muligens høyere (5-600 pr. mnd)

Styrets innstilling: Styret er enig i at parkeringsavgiften kan vurderes justert over tid, men mener at en vesentlig økning nå ikke er riktig løsning.

Styret viser til at borettslaget allerede har økt parkeringsavgiften to ganger. Siste økning var i september 2025, da avgiften ble økt fra kr 175 til kr 225 per måned. Styret har også allerede planlagt en ny økning til kr 300 per måned kommende september.

Styret mener at kr 300 per måned er et mer akseptabelt nivå å kreve av beboere som leier parkeringsplass, og at økninger bør skje gradvis.

Styret viser også til at en dobling av dagens avgift vil gi begrenset økonomisk effekt for borettslaget. Med 84 parkeringsplasser vil en økning fra kr 225 til kr 450 per måned gi om lag kr 200 000 i økte årlige inntekter. Dette er en relativt liten sum sett opp mot større vedlikeholdsprosjekter, som for eksempel utskifting av vinduer, som har en kostnadsramme på rundt kr 30 millioner.

Styret mener også at ikke alle felleskostnader kan fordeles direkte etter individuell bruk. Et eksempel er borettslagets forsikring, som er en av borettslagets største kostnader, på rundt kr 1 million per år. Selv om forsikringen normalt bare

benyttes direkte av noen få beboere hvert år, er den nødvendig for hele borettslaget og kostnaden fordeles derfor på fellesskapet.

Når det gjelder ventelisten, mener styret at denne også må ses i sammenheng med at mange andelseiere bor lenge i borettslaget. Dette kan være et tegn på stabilitet og trivsel, men fører samtidig til mindre sirkulasjon av parkeringsplasser.

Styret er i tillegg i kartleggings- og planleggingsfasen for å øke antall parkeringsplasser med enkle tiltak. Foreløpige vurderinger viser at antall parkeringsplasser kan økes med om lag 30–40 prosent. Dette vil kunne bidra til å redusere ventetiden betydelig, mulig ned mot ett til to år.

Styret viser også til at parkeringsavgiften i borettslaget ikke er lav sammenlignet med nærliggende borettslag. Tvert imot er nivået høyere enn i enkelte naboborettslag, og ligger betydelig over nivået i Skrenten borettslag, hvor avgiften er omtrent halvparten av dagens nivå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget om en vesentlig økning av parkeringsavgiften ikke vedtas.

Styret anbefaler at allerede planlagt økning til kr 300 per måned gjennomføres kommende september, og at videre justeringer vurderes løpende.

5.2 Innføring av betalingsløsning for fellesvaskeri

Forslagsstiller
Katrine Edvardsen

1. Forslag

Innføring av betalingsløsning for fellesvaskeri
Fellesvaskeriet er i dag gratis å benytte, til tross for betydelige kostnader knyttet til strøm, vedlikehold og fremtidig utskiftning av maskinpark.

Jeg foreslår at det innføres en obligatorisk betalingsløsning for bruk av vaskeriet (25 kr. pr. vask).

Begrunnelse:

- Bidrar til å dekke deler av de faktiske drifts- og vedlikeholdskostnadene.
- Gir en mer rettferdig fordeling av kostnader, der de som benytter tilbudet mest også betaler mest.
- Kan redusere unødvendig bruk og slitasje på maskinene, og dermed forlenge levetiden på utstyret.
- Gratis bruk medfører i praksis at kostnadene fordeles på alle beboere, uavhengig av bruk. Dette er en lite treffsikker og lite rettferdig modell.
- Erfaring tilsier at gratis ordninger gir høyere slitasje og mindre bevisst bruk.
- Betalingsløsninger i fellesvaskeri er vanlig praksis i mange borettslag og sameier.

Bakgrunn for forslagene
Borettslaget står i en situasjon hvor det er behov for å styrke inntektene og prioritere økonomisk bærekraft. Det fremstår som lite ansvarlig å unnlate å justere åpenbart

underprisede ordninger samtidig som man står overfor store vedlikeholdsforpliktelser. Forslagene er fremmet med hensyn til borettslagets økonomiske situasjon og kommende vedlikeholdsbehov. Målet er å bidra til økte inntekter på en måte som i minst mulig grad belaster alle beboere likt, og samtidig sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnader.

Oppsummering og forventning til styret

Borettslaget står i en situasjon hvor det er nødvendig med aktive grep for å sikre økonomisk bærekraft. Det er styrets ansvar å forvalte fellesskapets midler på en forsvarlig måte. Å opprettholde åpenbart underprisede ordninger i en situasjon med svak likviditet og store vedlikeholdsforpliktelser fremstår som manglende økonomisk styring.

Jeg forventer derfor at generalforsamlingen enten:

- Vedtar de foreslåtte tiltakene, eller
- Pålegger styret å fremme konkrete og tilstrekkelige inntektsøkende tiltak innen kort tid

2. Saksopplysninger – dagens kostnader

Vaskeriene i borettslaget har følgende årlige kostnader:

- Strømforbruk i vaskeriene: ca. 150 000 kr
- Vedlikehold og reparasjoner: ca. 25 000 kr
- Avsetning til fremtidig utskifting av maskiner: ca. 120 000 kr

Samlede årlige kostnader: ca. 295 000 kr

Styret har installert en egen strømmåler i ett av vaskeriene for å kartlegge faktisk strømforbruk. Målingene viser at strøm utgjør en vesentlig del av kostnadsbildet, og estimatet er derfor satt til ca. 150 000 kr per år.

Den totale strømkostnaden for hele borettslaget er om lag 300 000 kr per år. Av dette anslås omtrent halvparten å være knyttet til drift av vaskeriene, mens resterende del gjelder fellesstrøm til blant annet belysning i bygningsmassen samt drift av pumper i pumperom som sørger for sirkulasjon av varmtvann i blokkene.

3. Saksopplysninger – kostnader ved betalingssystem

Styret har innhentet to alternative tilbud:

Tilbud 1:
- Total invistering: 392 288 kr
- Månedlige kostnader: 5 473 kr
- Årlige kostnader: 65 670 kr

Tilbud 2:
- Total invistering: 289 025 kr
- Månedlige kostnader: 7 771 kr
- Årlige kostnader: 93 258 kr

Begge alternativene medfører betydelige faste kostnader, både i form av investering og løpende drift.

4. Saksopplysninger – forventede inntekter

Basert på erfaring fra Skrenten borettslag, som har tilsvarende størrelse og antall vaskerier, anslås årlige inntekter fra betalingsløsning til:

- Ca. 55 000 – 60 000 kr per år

5. Saksopplysninger – om kostnadsfordeling

Det vises til at fellesvaskeriet omtales som "gratis" å benytte.

Styret vil presisere at vaskeriene ikke er kostnadsfrie. Samtlige kostnader knyttet til strømforbruk, vedlikehold, reparasjoner og fremtidig utskifting av maskiner dekkes gjennom borettslagets felleskostnader.

Dette innebærer at finansieringen av vaskeriene allerede skjer gjennom en etablert fordelingsmodell, hvor kostnadene bæres kollektivt av alle andelseiere.

Dagens ordning kan således forstås som en indirekte betalingsmodell, hvor betaling skjer gjennom felleskostnadene, fremfor direkte betaling per bruk.

6. Saksopplysninger – tidligere vurderinger

Styret har tidligere vurdert innføring av betalingsløsning for fellesvaskeriene. En tilsvarende gjennomgang ble gjennomført for om lag to år siden.

På det tidspunktet ble det innhentet informasjon om tilgjengelige løsninger og tilhørende kostnader. Vurderingen den gang var at de aktuelle systemene ikke var økonomisk lønnsomme, hovedsakelig som følge av høye investeringskostnader og løpende driftsutgifter.

Styret legger til grunn at kostnadsnivået for tilsvarende systemer fortsatt er høyt, og at dagens vurdering i stor grad samsvarer med konklusjonen fra den tidligere gjennomgangen.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at det innføres en obligatorisk betalingsløsning for bruk av vaskeriet (25 kr. pr. vask).

Styrets innstilling: Styrets vurdering

Styret har foretatt en samlet vurdering av kostnadsbildet, investeringsbehovet og forventede inntekter.

Det legges til grunn at de estimerte inntektene fra en betalingsløsning i vesentlig grad vil være lavere enn de løpende kostnadene knyttet til systemene som er tilgjengelige i markedet i dag. På bakgrunn av dette vurderes det at en slik løsning ikke vil være selvfinansierende.

Begge de innhentede tilbudene innebærer en betydelig økonomisk forpliktelse, både gjennom investeringskostnad og faste månedlige utgifter. Etter styrets vurdering vil dette medføre en netto kostnadsøkning for borettslaget, snarere enn en reduksjon i felleskostnadene.

Styret legger videre til grunn at dagens ordning er driftssikker og uten faste systemkostnader. Samlede årlige kostnader til vaskeriene utgjør ca. 295 000 kr, som fordelt på 256 andelseiere representerer en begrenset kostnad per boenhet.

8. Styrets anbefaling

På bakgrunn av ovenstående anbefaler styret at det ikke innføres betalingsløsning for fellesvaskeriene.

Dagens ordning videreføres.

9. Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det ikke innføres betalingsløsning for fellesvaskeriene, og at dagens ordning opprettholdes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristian Varakkan, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Victoria Marie Thingberg, Valgt fra 24.09.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ståle Monsen, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hadj Mekkaoui, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mats Haaskjold Sætre, Valgt fra 24.09.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Morten Brekke Stensland, Valgt fra 24.09.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Alfredo Gianoglio, Valgt fra 24.09.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Alexander Sherwani, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

8. Årsregnskap Bøler Fyrhus

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 758 202**	**2 943 018**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 305 875	2 063 600
Tilbakeføring av avskrivning	349 548	418 744
Kjøp / salg anleggsmidler	-149 367	-1 877 469
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 088 581	-164 469
Endringer i andre langsiktige poster	-259 048	-625 223
B. Årets endring disponible midler	**158 427**	**-184 816**
C. Disponible midler	**2 916 628**	**2 758 202**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 708 012	3 468 386
Kortsiktig gjeld	-791 383	-710 184
C. Disponible midler	**2 916 628**	**2 758 202**

Inkludert i de disponible midlene er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2025 på kr 212 600,-.

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

Resultatregnskap 2025 Kollen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 863 103	16 738 817	17 997 256	18 355 717
Sum leieinntekt		**17 863 103**	**16 738 817**	**17 997 256**	**18 355 717**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	28 800	33 633	430 000	43 000
Sum annen inntekt		**28 800**	**33 633**	**430 000**	**43 000**
Sum inntekt		**17 891 903**	**16 772 450**	**18 427 256**	**18 398 717**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	61 885	65 214	70 000	66 884
Styrehonorar	4	438 900	418 000	418 000	438 900
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	349 548	418 744	0	273 935
Driftskostnad					
Energikostnad		252 589	238 955	300 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 658 309	1 464 603	1 310 000	1 435 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 247 419	2 989 214	3 325 000	3 400 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	38 071	35 573	45 000	46 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	150 541	74 675	150 000	197 000
Reparasjon og vedlikehold	9	217 129	363 084	675 000	863 000
Revisjonshonorar		18 086	16 895	17 000	18 000
Forretningsførerhonorar		313 453	301 687	313 000	328 000
Andre honorar	10	182 634	38 894	30 000	42 000
Kontorkostnad		663 824	637 345	624 000	636 000
TV/bredbånd		459 891	394 962	412 000	420 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		23 921	0	30 000	41 000
Kontingent og gaver		84 900	80 409	84 000	127 000
Forsikring		963 201	856 240	961 000	1 019 000
Andre kostnader	11	32 883	196 736	126 000	70 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	5 790 875	5 404 863	6 175 488	5 984 000
Sum kostnad		**14 948 059**	**13 996 094**	**15 065 488**	**15 705 719**
Driftsresultat		**2 943 843**	**2 776 356**	**3 361 768**	**2 692 998**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		77 312	82 607	75 000	78 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	65 919	46 083	0	0
Rentekostnad		781 200	841 446	843 400	692 644
Netto finansposter		**637 969**	**712 756**	**768 400**	**614 644**
Årsresultat		**2 305 875**	**2 063 600**	**2 593 368**	**2 078 354**
Overført til/fra annen egenkapital		2 305 875	2 063 600	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 305 875**	**2 063 600**	**0**	**0**

Balanse 2025 Kollen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 394 721	1 394 721
Bygninger	5	18 029 197	18 029 197
Påkostninger	5	2 540 905	2 540 905
Andre fellesanlegg	5	416 842	416 842
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 439 337	2 180 288
Andre driftsmidler	5	1 188 207	1 388 389
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	150	150
Langsiktige fordringer	13	4 000	4 000
Sum anleggsmidler		**26 013 358**	**25 954 492**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		64 002	35 510
Kundefordringer		4 520	17 134
Andre kortsiktige fordringer		0	126 544
Forskuddsbetalte kostnader		390 854	378 243
Innestående konsernkonto og bank		3 248 635	2 910 954
Sum omløpsmidler		**3 708 012**	**3 468 386**
SUM EIENDELER		**29 721 370**	**29 422 878**

Balanse 2025 Kollen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		**26 500**	**26 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 895 252	9 589 377
Sum opptjent egenkapital		**11 895 252**	**9 589 377**
Sum egenkapital	**14**	**11 921 752**	**9 615 877**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	15 549 635	17 638 216
Borettsinnskudd		1 458 600	1 458 600
Sum langsiktig gjeld		**17 008 235**	**19 096 816**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		49 924	21 601
Leverandørgjeld		364 778	406 331
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Påløpne renter		216 009	264 858
Annen kortsiktig gjeld		160 673	17 395
Sum kortsiktig gjeld		**791 383**	**710 184**
Sum gjeld		**17 799 618**	**19 807 001**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**29 721 370**	**29 422 878**
Pantstillelser	16	17 008 235	19 096 816

Sted:_____ Dato:_____

Kristian Varakkan
Styreleder

Ståle Monsen
Styremedlem

Mats Haaskjold Sætre
Styremedlem

Vic toria Marie Thingberg
Styremedlem

Hadj Mekkaoui
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	13 878 384	12 791 412
3609 Leie parkering	192 095	175 610
3617 Inntekter trimrom	35 500	52 500
3618 Inntekter El-bil lading	3 648	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 004 256	989 208
3650 Innkrevde felleskostn. renter	663 248	722 928
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 085 972	2 007 159
Sum	**17 863 103**	**16 738 817**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	5 790 875	5 404 863
8056 Andre finansinntekter i sameie	65 919	46 083
Sum	**-5 724 956**	**-5 358 781**

Borettslaget eier 44% i Bøler fyrhus. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Tomteleie	28 800	33 590
3999 Purregebyr	0	43
Sum	**28 800**	**33 633**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	5 500
5400 Arbeidsgiveravgift	61 885	59 714
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	438 900	418 000
Sum	**500 785**	**483 214**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Boligeiendom	Måkeavvisere	Lekeplass	Glassbrønner - del 1
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 394 721	416 842	18 029 197	129 000	317 208	150 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 394 721	416 842	18 029 197	129 000	317 208	150 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	212 794	98 019
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 394 721	416 842	18 029 197	129 000	104 414	52 781
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	15 860	7 540
Anskaffelsesår :	1955	1989	1955	2011	2012	2012
Antatt levetid i år :					20	20

	Glassbrønner	Glassbrønner	Traktor -Kramer 5065	Gressklipper JS63V John	Internettlinjer	Varmekabler takrenner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	377 000	121 275	812 500	231 250	298 289	59 450
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	377 000	121 275	812 500	231 250	298 289	59 450
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	243 479	77 818	812 500	219 687	265 973	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	133 521	43 457	0	11 563	32 316	59 450
Årets avskrivninger :	18 850	6 064	47 396	23 125	29 829	0
Anskaffelsesår :	2013	2013	2015	2016	2017	2018
Antatt levetid i år :	20	20	10	10	10	

	Ladestasjoner El-bilanlegg	Infrastruktur El-billadere	Sittegruppe	Vaskemaskin	Treningsapparat	Taksikring
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 233	2 318 605	88 800	53 646	99 499	356 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 233	2 318 605	88 800	53 646	99 499	356 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	84 233	0	88 800	53 646	52 236	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	400 000	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 918 605	0	0	47 262	356 250
Årets avskrivninger :	0	0	7 400	8 047	9 950	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :	5		5	5	10	

	Taksikring	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Tørketrummel	Tørektrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	77 600	61 378	69 544	69 544	55 903	58 163
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	77 600	61 378	69 544	69 544	55 903	58 163
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	42 964	42 885	42 885	41 927	35 867
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 600	18 414	26 659	26 659	13 976	22 296
Årets avskrivninger :	0	12 275	13 909	13 909	11 180	11 633

Note 5 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :		5	5	5	5	5
	Callinganlegg no 2	**Tørketrommel**	**Vaskemaskin**	**Vaskemaskin**	**Vaskemaskin**	**Vaskemaskin**
Anskaffelseskost pr.01.01 :	564 230	63 224	66 911	66 911	77 704	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	76 790
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	564 230	63 224	66 911	66 911	77 704	76 790
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	220 990	31 612	30 110	30 110	19 426	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	343 240	31 612	36 801	36 801	58 278	76 790
Årets avskrivninger :	56 423	12 645	13 382	13 382	15 541	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2023	2023	2024	2025
Antatt levetid i år :	10	5	5	5	5	5

	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	72 578
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	72 578
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 210
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 368
Årets avskrivninger :	1 210
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	5

Borettslaget består av 265 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 163, b.nr 15 i Oslo kommune. Eiertomt på 37 607 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, SP4647085

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	1 070 203	799 811
6360 Renhold avfallsbeholdere	40 350	38 366
6361 Fast renhold	397 545	391 980
6362 Skadedyrutryddelse	11 250	13 605
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 157	112 031
6392 Containerleie/tømming	55 075	35 614
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	78 728	73 196
Sum	**1 658 309**	**1 464 603**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/Bevar vedlikehold	27 050	23 738
6490 Ladeabonnement	11 021	11 836
Sum	**38 071**	**35 573**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	13 757	0
6543 Vaskerianlegg	80 004	31 606
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	56 751	43 069
6552 Driftsmateriell	30	0
Sum	**150 541**	**74 675**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	15 300
6602 Vedlikehold VVS	63 798	88 371
6603 Vedlikehold elektro	33 369	21 665
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	13 406	5 625
6616 Vedlikehold vaskeri	64 169	58 324
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 888	114 756
6620 Vedlikehold utstyr trimrom	4 310	3 730
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	16 882	35 313
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6648 Vedlikehold dører og porter	7 307	0
Sum	**217 129**	**363 084**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e) .

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	36 000	38 894
6730 Teknisk honorar	146 634	0
Sum	**182 634**	**38 894**

Note 10 - Andre honorar

Konto 6714 Kostnader til godkjenning av nye andelseiere, fakturering treningsavgift og tomteleie og utarbeidelse varsel endring felleskostnader.
Konto 6730 Kostnader til bistand prosjekt energikartlegging og forarbeide bytte av vinduer. Dette er kostnader med fradrag for tilskudd kr 82 500 fra Enova.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	9 579	3 135
7720 Generalforsamling/Årsmøte	9 942	1 437
7770 Betalingskostnader	1 288	1 611
7772 Omkostninger inkasso	277	72 337
7773 Omkostninger innkreving	5 466	8 110
7790 Andre kostnader	6 343	110 089
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-10	16
Sum	**32 883**	**196 736**

Note 12 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 3 andeler a kr. 50,- i Bøler Samfunnshus. Andelene medfører ingen spesielle forpliktelser og gir heller ikke utbytte.

Note 13 - Langsiktige fordringer

Depositum i andre selskap.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	26 500	0	26 500
Sum innskutt egenkapital	**26 500**	**0**	**26 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 589 377	2 305 875	11 895 252
Sum opptjent egenkapital	**9 589 377**	**2 305 875**	**11 895 252**
Sum egenkapital	**9 615 877**	**2 305 875**	**11 921 752**

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/ DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Ladeinfrastruktur El-bil anlegg	diverse investeringer+ ref av lån nr 90839	
Lånenummer:	**16368545299**	**12126555227**	**114109762**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2013	2001
Rentesats:	5.05 %	5.15 %	4.304 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente halvårlig
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.09.2033	01.02.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 160 000	4 783 140	42 160 000
Lånesaldo 01.01:	1 787 323	2 449 411	13 401 482
Avdrag i perioden:	52 854	223 574	1 812 153
Lånesaldo 31.12:	**1 734 469**	**2 225 837**	**11 589 329**
Saldo 5 år frem i tid:	1 411 245	892 481	1 163 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114109762	44	49 385	2 172 940
	175	43 640	7 637 000
	1	43 624	43 624
	44	38 981	1 715 164
	1	20 667	20 667
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126555227	44	9 485	417 340
	175	8 381	1 466 675
	1	8 378	8 378
	44	7 487	329 428
	1	3 969	3 969
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368545299	44	7 391	325 204
	175	6 531	1 142 925
	1	6 529	6 529
	44	5 834	256 696
	1	3 093	3 093

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	15 549 635
Innskuddskapital	1 458 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 008 235**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**22 381 665**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kollen Borettslag		
Styreleder	Kristian Varakkan (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Victoria Marie Thingberg (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Mats Haaskjold Sætre (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Hadj Mekkaoui (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Ståle Monsen (sign.)	07.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: LKXBG-REYG8-JZ62B-TMEGG-DWU7O-8T9B5

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LKXBG-REYG8-JZ62B-TMEGG-DWU7O-8T9B5

Årsmelding for Kollen borettslag 2025

Styrets sammensetning

Styret i 2025 har bestått av følgende medlemmer:

- Kristian Varakkan - styreleder
- Ståle Monsen - ansvarlig for HMS
- Viktoria Marie Thingberg - ansvarlig for parkering og treningsrom
- Mats Haaskjold Sætre - ansvarlig for økonomi
- Hadj Mekkaoui - sekretær

Styrets arbeid i 2025

Styret har i løpet av året avholdt 18 styremøter og behandlet totalt 88 saker. I tillegg er det avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger i forbindelse med planlegging og vedtak om felles utskifting av vinduer i borettslaget.

En betydelig del av styrets arbeid i 2025 har vært knyttet til forberedelser av dette prosjektet. Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører, gjennomført møter med fagpersoner og hatt dialog med selskaper som skal bidra med prosjektledelse. Målet har vært å sikre gode beslutningsgrunnlag, både teknisk og økonomisk, før gjennomføring av et så omfattende tiltak.

Styrets arbeid har ellers bestått av løpende oppfølging av leverandører, behandling av henvendelser fra beboere, samt håndtering av daglige driftsoppgaver i borettslaget.

HMS og internkontroll

- **Skadedyrkontroll:** Tiltakene som ble iverksatt i 2024, inkludert økning i antall rottefeller og hyppigere oppfølging, har hatt ønsket effekt. Det er i 2025 ikke registrert tilfeller av rotter verken i leiligheter eller i fellesområder.
- **Brannsikkerhet:** Borettslaget følger etablerte rutiner for årlig kontroll og utskifting av brannslukkingsapparater. Siste kontroll av fellesområdene ble gjennomført i januar 2026.
- **Forebyggende tiltak i boligene:** Styret har kjøpt inn og delt ut to batterier til røykvarslere til alle andelseiere. Samtidig oppfordres beboerne til å jevnlig kontrollere at røykvarslere fungerer som de skal, samt å sjekke egne brannslukkingsapparater minst to ganger i året. Dette er viktige tiltak for å styrke brannsikkerheten i hver enkelt bolig.
- **Lekeplasser:** Lekeplassene kontrolleres jevnlig annenhver måned i tråd med gjeldende rutiner, for å sikre trygge omgivelser for barn og beboere.

Vedlikehold og prosjekter

- **Vindusutskiftingsprosjekt:** Styret har i løpet av året arbeidet systematisk med planlegging av utskifting av vinduer i borettslaget. Det er innhentet tilbud fra flere leverandører, og det er gjennomført møter med aktuelle aktører for prosjektledelse. Prosjektet har vært behandlet i to ekstraordinære generalforsamlinger, hvor det ble vedtatt å gjennomføre felles utskifting av vinduer, finansiert gjennom låneopptak. Dette er et viktig tiltak for å sikre bygningsmassen og forbedre energieffektiviteten i borettslaget.
- **Tak og piper:** Styret har videreført arbeidet med forebyggende vedlikehold av tak og piper. Det er gjennomført inspeksjoner, identifisert mindre avvik og utført nødvendige utbedringer. Dette arbeidet er viktig for å forhindre lekkasjer og forlenge levetiden på både tak og isolasjon.

- **Grunnmursplast:** Reparasjon av grunnmursplast rundt blokkene er videreført og ferdigstilt i løpet av året. Arbeidet bidrar til bedre beskyttelse av bygningsmassen og reduserer risiko for fuktproblemer.

Avtaler og leverandøroppfølging

Styret har i løpet av året arbeidet aktivt med å sikre gode og forutsigbare avtaler for borettslaget. I denne sammenheng er avtalen med borettslagets internettleverandør fornyet og forlenget frem til 2030.

Bakgrunnen for dette er at leverandøren er kjøpt opp av Telenor, og styret vurderte det som sannsynlig at prisene kunne øke etter overtakelsen. For å sikre stabile og forutsigbare kostnader for beboerne tok styret derfor initiativ til dialog med eksisterende leverandør før overtakelsen ble gjennomført.

Gjennom forhandlinger lyktes styret i å forlenge avtalen frem til 2030 med uendret prisnivå på kr 190 per måned. Dette vurderes som en økonomisk fordelaktig løsning for borettslaget og bidrar til økt forutsigbarhet for andelseierne.

Sosialt samarbeid

Samarbeidet med naboborettslagene Skrenten og Kvartetten videreføres. I 2025 hadde Kollen borettslag ansvar for gjennomføring av julegrantenningen. Arrangementet ble godt gjennomført, med god deltakelse og positive tilbakemeldinger fra beboerne.

I 2026 vil det være naboborettslaget Kvartetten som overtar ansvaret for arrangementet.

Økonomi og årsresultat

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt resultat på kr 2,3 millioner. De største kostnadspostene har vært kommunale avgifter, forsikringskostnader samt utgifter knyttet til oppvarming og varmtvann (fyrhus).

Styret vurderer økonomien som stabil og under kontroll. For å gjøre økonomien mer tilgjengelig for beboerne, har styret utarbeidet en egen, forenklet økonomirapport basert på budsjettet for 2025. Denne rapporten gir en oversikt over borettslagets inntekter og utgifter, og skal bidra til økt forståelse blant andelseierne. Rapporten er vedlagt årsmeldingen.

Kontakt og styrearbeid fremover

Styret er tilgjengelig via følgende kanaler:

- Kontaktskjema på www.kollenborettslag.no
- E-post: styret@kollenborettslag.no
- Facebookside: Kollen Borettslag Bøler
- Kontaktskjema i Bonabo
- Postkasse ved styrerommet
- Styrevakt: Mandager kl. 18:15-18:45 i Bølerlia 17

Vaktmester:

Tlf. 957 53 504 (08:00-10:00)

E-post: vaktmester@kollenborettslag.no

Diverse informasjon til beboere

Se eget vedlegg eller borettslagets nettside for nærmere informasjon om blant annet:

- Regler for fellesområder og avfallshåndtering
- Parkering og elbillading

- Bruk av treningsrom og grillregler
- Radiatorarbeid og rørleggerkontakt
- Dyrehold
- Oppussing av bad og dokumentasjonskrav
- Bestilling og montering av markiser

Avslutning

Styret takker beboerne for tilliten og samarbeidet i 2025. Vi ser frem til et nytt år med fortsatt godt bomiljø og felles innsats for å ivareta borettslagets verdier og trivsel.

På vegne av styret,

Kristian Varakkan

Styreleder, Kollen borettslag

Kollen Borettslag

Økonomirapport 2025

1. Formål

Denne rapporten gir en oversiktlig og forståelig fremstilling av borettslagets økonomi i 2025. Formålet er å synliggjøre hvor inntektene kommer fra, hvordan midlene brukes, og hva dette innebærer for deg som andelseier.

2. Nøkkeltall

Årsresultat: 2 305 875 kr – overskudd etter at alle kostnader og renter er betalt.

Disponible midler: 2 916 628 kr – midler borettslaget har tilgjengelig.

Dette viser at borettslaget har en solid økonomi med god likviditet og evne til å håndtere fremtidige investeringer.

3. Hvordan pengene brukes

Fordeling av kostnader (omtrentlige andeler):

Fyrhus: 39 %

Faste kostnader: 28 %

Vedlikehold og drift: 11 %

Øvrige kostnader: 8 %

Renter: 5 %

Avdrag: 9 %

Fyrhus og faste kostnader utgjør til sammen nesten 70 % av de totale utgiftene, og er de viktigste driverne bak felleskostnadene.

4. Forklaring av kostnadene

Fyrhus – 39 % (ca. 5,8 mill kr): Dekker oppvarming og varmtvann til alle leiligheter. Dette er borettslagets største kostnad og påvirkes særlig av energipriser.

Faste kostnader – 28 %: Omfatter kommunale avgifter, forsikring, TV/internett, forretningsfører og revisjon. Dette er stabile og nødvendige kostnader som påløper hvert år.

Drift og vedlikehold – 11 %: Inkluderer vaktmester, løpende vedlikehold og mindre reparasjoner. Dette bidrar til å opprettholde byggets standard og forebygge større kostnader.

Øvrige kostnader – 8 %: Styrehonorar, administrasjon og øvrige driftskostnader.

Renter – 5 %: Kostnader knyttet til borettslagets lån, som påvirkes av rentenivået.

Avdrag – 9 % (ca. 2,1 mill kr): Nedbetaling av lån. Dette er ikke en kostnad, men reduserer gjelden og styrker økonomien.

5. Fyrhus – langsiktig strategi

Borettslaget har en eierandel på ca. 42 % i fyrhuset og oppsparte midler på ca. 2,7 mill kr. Dette gir god beredskap for fremtidige investeringer og bidrar til stabil drift over tid.

6. Oppsparte midler

Borettslag: 2,9 mill kr

Fyrhus: ca. 2,7 mill kr

Totalt: ca. 5,6 mill kr

Dette gir økonomisk trygghet og handlingsrom ved uforutsette behov eller større vedlikeholdsprosjekter.

7. Hovedobservasjoner

Fyrhus og faste kostnader er de største utgiftspostene.

Kostnadsnivået er stabilt over tid.

Vedlikehold vil variere fra år til år.

Gjeld nedbetales jevnlig.

Økonomien vurderes som solid.

8. Hva betyr dette for deg?

Eksempel ved 5 500 kr i månedlige felleskostnader:

2 145 kr – oppvarming (fyrhus)

1 540 kr – faste kostnader

605 kr – vedlikehold

440 kr – drift

275 kr – renter

495 kr – nedbetaling av lån

Dette gir et konkret bilde av hvordan felleskostnadene fordeles.

9. Konklusjon

Borettslaget har stabil drift, god kostnadskontroll, betydelige oppsparte midler og en plan for fremtidige investeringer.

Samlet vurderes økonomien som god og robust.

Nayax uni-t			
		eks mva	ink mva
Installasjon		16000	20000
Mont time		1515	1893,75
Lisens	månedspris	265	331,25
transfee		5-6%	
reservasjon		1990	2487,5
res mnd pris		299	373,75

Airwallet		
	Eks mva	ink mva
Installasjon	14000	17500
Mont time	1515	1893,75
månedspris	199	248,75
Transfee	0	0
Reservasjon	0	0
Anton inst	11500	14375
Anton mnd	199	248,75

Eksempel			25
	Nayax		
Skjermer	20000	mndpris	331,25
2 timer inst.	3787,5	trans fee	1,5
	2487,5		373,75
sum	26275	sum	706,5

Skjermer	17500	mndpris	248,75
2 timer inst.	3787,5	trans fee	0
Anton	14375	Anton	248,75
sum	kr 35 663	sum	497,5

Airwallet alle vaskerier	
Istallasjon	kr 392 288
faste utgifter	kr 5 473

kr 65 670

Nayax alle vaskerier	
Installasjon	289025
Faste utgifter	7771,5

93258

1,5

Ekstra

7771,5

5472,5

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2026

Hele styret, med unntak av leder, er i år på valg. Valgkomiteens inntrykk er at det sittende styret samarbeider godt og trives i sine ulike roller/ansvarsområder. Alle sittende styremedlemmer er interessert i å fortsette, et av de har imidlertid flyttet fra borettslaget nylig.

Det er valgkomiteens oppfatning at alle styremedlemmer så langt det lar seg gjøre bør være bosatt i borettslaget, og innstiller derfor slik:

Som styremedlem for 2 år: Victoria Marie Thingberg (sittende medlem)

Som styremedlem for 2 år: Ståle Monsen (sittende medlem)

Som styremedlem for 2 år: Mats Sætre (sittende medlem)

Som nytt styremedlem for 2 år: Alfredo Gianoglio

Alfredo bor i borettslaget og er nåværende varamedlem. Han har både utdanning og arbeidserfaring innen HMS-området, hvilket er kompetanse borettslaget har bruk for. Han jobber blant annet med sikkerhet for Bane NOR, og har også erfaring med økonomistyring og innhenting av kontrakter.

Vi benytter muligheten her til å takke avtroppende medlem Hadj Mekkaoui for innsatsen for borettslaget.

Som varamedlemmer (1 år) innstilles:

Morten B. Stensland

Alexander Sherwani

Alina Rymacka

Valgkomiteen ser det forøvrig mest hensiktsmessig at representant til fyrhuskomiteen delegeres av styret i fellesskap, og at kontinuitet i rolle bør har forrang her, med mindre generalforsamlingen har andre forslag.

Valgkomiteen (Leif Kjetil Ramsvik og Irene Mathisen) stiller seg til disposisjon for et nytt år.

På vegne av valgkomiteen,

Leif Kjetil Ramsvik

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 683 321**	**2 109 517**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	588 746	1 420 949
Tilbakeføring av avskrivning	152 855	152 855
B. Endring arbeidskapital	**741 601**	**1 573 804**
C. Arbeidskapital	**4 424 922**	**3 683 321**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 511 782	3 764 076
Kortsiktiggjeld	-86 860	-80 755
C Arbeidskapital	**4 424 922**	**3 683 321**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Bøler fyrhus

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	0	13 599 996	0	14 103 200
Sum leieinntekt		**0**	**13 599 996**	**0**	**14 103 200**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	13 599 996	-88 432	14 141 920	0
Sum annen inntekt		**13 599 996**	**-88 432**	**14 141 920**	**0**
Sum inntekt		**13 599 996**	**13 511 564**	**14 141 920**	**14 103 200**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	5 640	6 000	5 640
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	152 855	152 855	0	152 855
Driftskostnad					
Energikostnad		12 818 813	11 862 896	13 650 000	13 250 000
Reparasjon og vedlikehold		0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		9 125	8 500	8 208	9 000
Forretningsførerhonorar		50 405	48 513	53 000	52 700
Andre honorar	5	300	0	20 000	0
Kontorkostnad		20 533	19 066	20 500	20 000
Forsikringer		61 955	56 610	65 550	72 000
Andre kostnader	6	1 440	1 267	5 000	1 000
Sum kostnad		**13 161 067**	**12 195 349**	**13 878 258**	**13 613 195**
Driftsresultat		**438 929**	**1 316 215**	**263 662**	**490 005**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		149 816	104 733	0	0
Netto finansposter		**-149 816**	**-104 733**	**0**	**0**
Årsresultat		**588 746**	**1 420 949**	**263 662**	**490 005**
Overført sameiekapital		588 746	1 420 949	0	0
SUM OVERFØRINGER		**588 746**	**1 420 949**	**0**	**0**

Balanse 2025 Bøler fyrhus

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	4	125 451	125 451
Andre driftsmidler	4	993 560	1 146 416
Sum anleggsmidler		**1 119 011**	**1 271 867**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	154 902
Andre kortsiktige fordringer		0	453 333
Forskuddsbetalte kostnader		67 417	63 640
Innestående konsernkonto og bank		4 444 365	3 092 201
Sum omløpsmidler		**4 511 782**	**3 764 076**
SUM EIENDELER		**5 630 793**	**5 035 942**

Balanse 2025 Bøler fyrhus

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 543 933	4 955 187
Sum opptjent egenkapital		**5 543 933**	**4 955 187**
Sum egenkapital	**7**	**5 543 933**	**4 955 187**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 669	61 955
Annen kortsiktig gjeld		21 191	18 800
Sum kortsiktig gjeld		**86 860**	**80 755**
Sum gjeld		**86 860**	**80 755**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 630 793**	**5 035 942**

Sted:_____ Dato:_____

Kristian Varakkan Styreleder	Øivind Magnussen Styremedlem	Frank Josef Gerling Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven
og god regnskapsskikk for små foretak Nummereringen av
noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte
numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts-og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernavtale i henhold til
kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Årets Inn og utbetalinger	0	13 599 996
Sum	**0**	**13 599 996**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3988 Oppvarming	13 599 996	-88 432
Sum	**13 599 996**	**-88 432**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Nye radiatorventiler	Påkostninger bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 057 107	125 451
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 057 107	125 451
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 063 546	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	993 560	125 451
Årets avskrivninger :	152 855	0
Anskaffelsesår :	2012	2011
Antatt levetid i år :	20	

Sameiet blir eid av : Skrenten 40%
Kollen 44%
Kvartetten 16%

Note 5 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	300	0
Sum	**300**	**0**

Andre honorarer gjelder viderefakturering til Oslo Kommune

Note 6 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 095	927
7773 Omkostninger innkreving	346	340
Sum	**1 440**	**1 267**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 955 187	588 746	5 543 933
Sum opptjent egenkapital	**4 955 187**	**588 746**	**5 543 933**
Sum egenkapital	**4 955 187**	**588 746**	**5 543 933**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag onsdag 13.05.2026 kl. 18:00 - Bøler Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jorun Tronsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40

Antall fremlagte fullmakter: 12

Totalt: 52

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 438.900,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Økning parkeringavgift

Forslagsstiller: Katrine Edvardsen

1. Justering av leiepris for parkeringsplasser

Borettslaget har i dag en svært lav leiepris for parkeringsplasser (kr 225 pr. mnd), sammenlignet med markedspris i området (1034 pr. mnd). Samtidig er det betydelig etterspørsel etter parkeringsplasser, med en ventetid på om lag 5 år.

Jeg foreslår at prisen på parkeringsplasser økes vesentlig, for eksempel til minimum det dobbelte av dagens nivå. Muligens høyere (5-600 pr. mnd).

Begrunnelse:

Borettslaget står overfor betydelige vedlikeholdsprosjekter, herunder utskifting av vinduer og med tiden soilrør. Økte inntekter fra parkering vil bidra til å styrke likviditeten og redusere behovet for økning i felleskostnader som rammer alle beboere.

Dagens lave pris medfører at parkeringsplasser i praksis subsidieres av fellesskapet, til fordel for et mindretall av beboerne. Jeg mener det er mer rimelig at kostnaden i større grad bæres av de som benytter seg av tilbudet.

Den lave prisen bidrar til kunstig høy etterspørsel, og gjør at plasser i mindre grad sirkulerer. En justering av prisen vil kunne bidra til bedre utnyttelse av en knapp ressurs, samt redusere ventetiden for beboere med reelt behov.

Selv med en økning vil prisen fortsatt være moderat sammenlignet med markedsnivå, og forslaget må derfor anses som en justering mot et mer realistisk nivå – ikke en kommersialisering.

Det vises til at styret tidligere har begrunnet dagens nivå med hensyn til bokvalitet. Jeg

mener dette hensynet er feil anvendt i denne sammenheng. Bokvalitet må vurderes for hele borettslaget, ikke kun for de som disponerer parkeringsplass (eller fellesvaskeri som sådan). Når lave parkeringspriser bidrar til svekket økonomi og økt risiko for høyere felleskostnader, går dette direkte utover bokvaliteten for samtlige beboere.

Jeg ønsker også å påpeke at bokvalitet også handler om borettslagets økonomiske bærekraft og evne til å gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak. Tiltak som vinduer og rør kommer alle beboere til gode, i motsetning til parkeringsplasser som benyttes av et begrenset antall.

Konsekvens ved manglende handling:

Dersom inntektsnivået ikke styrkes, vil borettslaget i praksis ha tre alternativer:

Betydelig økning i felleskostnader for alle beboere

Økt låneopptak med tilhørende rente- og avdragsbelastning

Utsettelse av nødvendig vedlikehold, med risiko for høyere kostnader og verdiforringelse over tid.

Ingen av disse alternativene bidrar til god bokvalitet. Tvert imot vil de svekke både økonomien og verdien av boligene i borettslaget. På denne bakgrunn bes generalforsamlingen ta stilling til om styrets nåværende praksis er økonomisk forsvarlig, og gi tydelig føring om nødvendig prisjustering.

Vedtak:
Forslaget falt og styrets innstilling ble vedtatt med et overveldende flertall.

5.2 Innføring av betalingsløsning for fellesvaskeri

Forslagsstiller
Katrine Edvardsen

1. Forslag

Innføring av betalingsløsning for fellesvaskeri
Fellesvaskeriet er i dag gratis å benytte, til tross for betydelige kostnader knyttet til strøm, vedlikehold og fremtidig utskiftning av maskinpark.

Jeg foreslår at det innføres en obligatorisk betalingsløsning for bruk av vaskeriet (25 kr. pr. vask).

Begrunnelse:

- Bidrar til å dekke deler av de faktiske drifts- og vedlikeholdskostnadene.
- Gir en mer rettferdig fordeling av kostnader, der de som benytter tilbudet mest også betaler mest.
- Kan redusere unødvendig bruk og slitasje på maskinene, og dermed forlenge levetiden på utstyret.
- Gratis bruk medfører i praksis at kostnadene fordeles på alle beboere, uavhengig av bruk. Dette er en lite treffsikker og lite rettferdig modell.
- Erfaring tilsier at gratis ordninger gir høyere slitasje og mindre bevisst bruk.
- Betalingsløsninger i fellesvaskeri er vanlig praksis i mange borettslag og sameier.

Bakgrunn for forslagene
Borettslaget står i en situasjon hvor det er behov for å styrke inntektene og prioritere økonomisk bærekraft. Det fremstår som lite ansvarlig å unnlate å justere åpenbart underprisede ordninger samtidig som man står overfor store vedlikeholdsforpliktelser. Forslagene er fremmet med hensyn til borettslagets økonomiske situasjon og kommende vedlikeholdsbehov. Målet er å bidra til økte inntekter på en måte som i minst mulig grad belaster alle beboere likt, og samtidig sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnader.

Oppsummering og forventning til styret

Borettslaget står i en situasjon hvor det er nødvendig med aktive grep for å sikre økonomisk bærekraft. Det er styrets ansvar å forvalte fellesskapets midler på en forsvarlig måte. Å opprettholde åpenbart underprisede ordninger i en situasjon med svak likviditet og store vedlikeholdsforpliktelser fremstår som manglende økonomisk styring.

Jeg forventer derfor at generalforsamlingen enten:

- Vedtar de foreslåtte tiltakene, eller
- Pålegger styret å fremme konkrete og tilstrekkelige inntektsøkende tiltak innen kort tid

2. Saksopplysninger – dagens kostnader

Vaskeriene i borettslaget har følgende årlige kostnader:

- Strømforbruk i vaskeriene: ca. 150 000 kr
- Vedlikehold og reparasjoner: ca. 25 000 kr
- Avsetning til fremtidig utskifting av maskiner: ca. 120 000 kr

Samlede årlige kostnader: ca. 295 000 kr

Styret har installert en egen strømmåler i ett av vaskeriene for å kartlegge faktisk strømforbruk. Målingene viser at strøm utgjør en vesentlig del av kostnadsbildet, og estimatet er derfor satt til ca. 150 000 kr per år.

Den totale strømkostnaden for hele borettslaget er om lag 300 000 kr per år. Av dette anslås omtrent halvparten å være knyttet til drift av vaskeriene, mens resterende del gjelder fellesstrøm til blant annet belysning i bygningsmassen samt drift av pumper i pumperom som sørger for sirkulasjon av varmtvann i blokkene.

3. Saksopplysninger – kostnader ved betalingssystem

Styret har innhentet to alternative tilbud:

Tilbud 1:
- Total invistering: 392 288 kr
- Månedlige kostnader: 5 473 kr
- Årlige kostnader: 65 670 kr

Tilbud 2:
- Total invistering: 289 025 kr
- Månedlige kostnader: 7 771 kr
- Årlige kostnader: 93 258 kr

Begge alternativene medfører betydelige faste kostnader, både i form av investering og løpende drift.

4. Saksopplysninger – forventede inntekter

Basert på erfaring fra Skrenten borettslag, som har tilsvarende størrelse og antall vaskerier, anslås årlige inntekter fra betalingsløsning til:

- Ca. 55 000 – 60 000 kr per år

5. Saksopplysninger – om kostnadsfordeling

Det vises til at fellesvaskeriet omtales som "gratis" å benytte.

Styret vil presisere at vaskeriene ikke er kostnadsfrie. Samtlige kostnader knyttet til strømforbruk, vedlikehold, reparasjoner og fremtidig utskifting av maskiner dekkes gjennom borettslagets felleskostnader.

Dette innebærer at finansieringen av vaskeriene allerede skjer gjennom en etablert fordelingsmodell, hvor kostnadene bæres kollektivt av alle andelseiere.

Dagens ordning kan således forstås som en indirekte betalingsmodell, hvor betaling skjer gjennom felleskostnadene, fremfor direkte betaling per bruk.

6. Saksopplysninger – tidligere vurderinger

Styret har tidligere vurdert innføring av betalingsløsning for fellesvaskeriene. En tilsvarende gjennomgang ble gjennomført for om lag to år siden.

På det tidspunktet ble det innhentet informasjon om tilgjengelige løsninger og tilhørende kostnader. Vurderingen den gang var at de aktuelle systemene ikke var økonomisk lønnsomme, hovedsakelig som følge av høye investeringskostnader og løpende driftsutgifter.

Styret legger til grunn at kostnadsnivået for tilsvarende systemer fortsatt er høyt, og at dagens vurdering i stor grad samsvarer med konklusjonen fra den tidligere gjennomgangen.

Vedtak:
Det ble besluttet av styret jobber videre med alternative løsninger.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Victoria Marie Thingberg for 2 år.

Valgt ble: Ståle Monsen for 2 år.

Valgt ble: Alfredo Gianoglio for 2 år.

Valgt ble: Mats Sætre for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Morten B. Stensland for 1 år.

Valgt ble: Alexander Sherwani for 1 år.

Valgt ble: Alina Rymacka for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Delegeres av styret.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Leif Kjetil Ramsvik og Irene Mathisen.

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:

8. Årsregnskap Bøler Fyrhus

Vedtak:

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Jorun Tronsrud/s/

Protokollvitne

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kollen Borettslag tirsdag 24.03.26 kl. 19:00 – Bøler skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av to eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Elin Solbakken og Juanita Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 85
Antall fremlagte fullmakter: 16
Totalt: 101

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

2. Sak til behandling – Finansiering av prosjekt for utskiftning av vinduer og balkongdører.

Forslag 1: Ta lån fra banken

- Total kostnad**: 28,8 millioner kroner for å skifte ut alle vinduer og balkongdører.**
- Kostnad per leilighet**: Cirka 108 000 kroner.**
- Felleskostnader økning**:**
    - For 2-roms leiligheter: 600 kr per måned.
    - For 3-roms leiligheter: 650 kr per måned.
    - For 4-roms leiligheter: 700 kr per måned
- Styret vil legge til rette for at andelseiere som ønsker det, kan innløse hele eller delvis sin andel av lånet for vindusutskiftingen med én gang, slik at de kan unngå de månedlige kostnadene knyttet til lånet.
- Fordeler**:**
    - Prosjektet kan gjennomføres umiddelbart, og borettslaget får nye vinduer og balkongdører raskt.
    - Styret kan fokusere på andre viktige vedlikehold planer.

Forslag 2: Spareprogram i 8 år + lån for resten

- Sparing**:**
    - Månedlig sparing per leilighet: 800 kr.
    - Antall måneder i 8 år: 96 måneder.
    - Totalt sparing per leilighet over 8 år: 76 800 kr.
- Lån for resten**:**
    - 28,8 millioner kr - 20 352 000 kr = 8 448 000 kr.
    - Månedlig nedbetaling: 200 kr per måned over 30 år.
- Fordeler**:**
    - Gir styret tid til å finne mer kostnadseffektive løsninger før full utskiftning.
- En viktig fordel med spareplanen er fleksibiliteten den gir den enkelte andelseier. De som ønsker å skifte ut vinduene allerede nå, kan gjøre dette for egen regning. Andelseiere som selv bekoster og gjennomfører utskifting av vinduer, vil ikke delta i spareplanen og dermed heller ikke betale det foreslåtte månedlige tilskuddet på kr 800. Dette innebærer lavere felleskostnader for disse andelseierne sammenlignet med dem som velger å delta i spareordningen.
- Spareplanen gir dermed valgfrihet: De som ikke ønsker å vente til spareperioden er over, kan gjennomføre tiltaket tidligere, samtidig som de reduserer sine månedlige kostnader.
- En annen viktig vurdering styret har gjort, er knyttet til finansiering. Dersom andelseierne ikke gir styret fullmakt til å ta opp lån på 28,8 millioner kroner for en samlet utskifting av alle vinduer, vil spareplanen gi styret mulighet til å bygge opp nødvendige midler over tid. Dette gjør det mulig å gjennomføre utskiftingen gradvis.
- Som tidligere informert har vinduene nådd – og i flere tilfeller passert – forventet levealder. Andelseiere med vinduer som er i dårlig stand, har krav på utskifting. Med en spareplan vil borettslaget ha en mer forutsigbar og bærekraftig måte å håndtere dette ansvaret på, også dersom en totalutskifting ikke vedtas.

- Beregningene i dette dokumentet er basert på tilbudet borettslaget har mottatt per i dag, samt dagens lånebetingelser og renter fra banken. Dersom prisene eller lånevilkårene endrer seg, kan de endelige kostnadene bli noe annerledes enn det som er vist her.

Vedtak:

Forslag 1(styrets innstilling) ble vedtatt mot 4 stemmer.

Styret i Kollen Borettslaget har i dag vedtatt å ta opp lån, inntil kr kr 29.000.000,- til prosjekt for utskiftning av vinduer og balkongdører. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Kollen Brl pålydende kr 30.000.000,-. Lånets løpetid skal være 30 år.

Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/	Elin Solbakken/s/	Juanita Nilsen/s/
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kollen Borettslag onsdag 19.11.25 kl. 18:00 – Bøler skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Henry Wold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 98
95Antall fremlagte fullmakter: 16
Totalt: 114

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent
*Det ble bemerket at fremtidige innkallinger må distribueres gjennom flere kanaler slik at man sørger for at alle andelseiere får innkallingen.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Sak til behandling – Utskiftning av vinduer og balkongdører

Bakgrunn:

Vinduer og balkongdører i Kollen Borettslag er fra byggeåret 1986 og har nådd sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEFs levetidstabell er normal levetid for denne typen vinduer rundt 40 år. Styret har over tid mottatt flere henvendelser fra beboere om problemer med trekk, kondens og slitasje, og det er tydelig behov for tiltak. Styret har innhentet flere tilbud fra leverandører, og det er utarbeidet en prosjektplan for utskiftning av alle vinduer og balkongdører i borettslaget. Kostnaden for total utskiftning er estimert til ca. 28 millioner kroner.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at:

1. Vinduer og balkongdører i Kollen Borettslag skal skiftes ut i løpet av en planlagt periode på inntil 8 år.

2. Felleskostnadene økes med ca kr 800 per måned per leilighet fra 01.01.2026, og denne økningen øremerkes til finansiering av utskiftning av vinduer og balkongdører.

3. Styret gis fullmakt til å planlegge og gjennomføre utskiftningen i henhold til prosjektplanen, samt å prioritere nødvendige reparasjoner og utskiftninger underveis.

Det ble meldt inn et skriftlig benkeforslag:

«Foreliggende sak om investeringsbelsutning for nye vinduer/balkongerdører utsettes. Andelshaverne ber styret om så snart som mulig å komme tilbake med en faglig sterkere saksutredning og anbefaling for et prosjekt. I prosjektet må det inngå bytte av alle vidnuer/balkongdører i samme prosjekt og sammenfallende i tid. Det skal videre settes opp et prosjekt med klar langsiktig lånefinansiering, egnet prosjektadiministrasjon, tidsplan, kvalitets- og kostnadsplan. Investeringsbeslutning og avgjørelse om igangsettelse av bytte av vinduer og balkongdører gjøres deretter på en ny ekstraordinær generalforsamling.»

Vedtak:

Benkeforslaget ble vedtatt med et overveldende flertall.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/	Henry Wold/s/
Møteleder	Protokollvitne

Kollen Borettslag - Vedtekter

Org nr 950 635 746
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. januar 1955, sist endret den 6. april 2021.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har
inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke
bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal
bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil
være i strid med pkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelagetforkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade

eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
(6) Det er ikke tillatt med noen form for bruk av fyrverkeri på borettslagets eiendom.
Dette omfatter alle typer batterier, så vel som raketter. Unntaket er lysfontener, stjerneskudd og liknende som ikke skytes opp, som har en lav lyshøyde.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
– andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(5) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele eller deler av boligen dersom denne bruken sannsynlig vil medføre sjenanse for andre andelseiere eller denne bruken er utenfor det som kan forventes av normal bruk på en slik type boenhet. Dersom styret mottar klage ved bruksoverlating, kan styret kreve umiddelbart oppheving av bruksoverlating. Alle former for korttidsutleie som kan sammenlignes med hospits/hotell virksomhet anses som bruk utenfor hva som er normalt for denne type boenhet, og er derfor ikke tiltatt uten samtykke fra styret.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å
sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, i tillegg til rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner (med unntak av varmekabler). Vedlikeholdsplikten omfatter også økonomisk støtte til reparasjon eller utskiftning av sluk inntil prisanslaget fra rørlegger borettslaget har serviceavtale med.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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 boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg av tillitsvalgte kreves det flertall av de avgitte stemmer. Har en ikke oppnådd det ved første gangs avstemming, foretas bundet omvalg mellom de to som har oppnådd høyeste stemmetall. Får disse to samme stemmetall skal det foretas loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget.

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

(Sist revidert 2001)

Vi bor i et fellesskap, med alt hva det innebærer på godt og vondt. Det er helt nødvendig at vi har regler å holde oss til. Disse ønskes og vedtas av generalforsamlingen. Det er i alles interesse at reglene blir fulgt, og at leilighetene og lagets eiendom holdes i orden, og ikke brukes slik at andre sjeneres. Alle har plikt til å gjøre seg kjent med dette og annen informasjon som har med leieforholdet å gjøre.

RO I LEILIGHETENE

Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 22:00 til kl. 06:00. Se også pkt. reparasjoner.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret.
Det er ikke tillatt med støyende og sjenerende hjemmeindustri, som er til sjenanse for andre, i borettslagets leiligheter.

VIS VANLIG HENSYN.

HUNDER

Hund kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om dette er innvilget av styret (Bruk vedlegg 5 – eget skjema). Dersom hundehold ikke er til ulempe for borettslaget, vil søknaden normalt godkjennes.

KATTER

I borettslaget er kun innekatter tillatt.
Å slippe katter ut for lufting er ikke tillatt.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Alt avfall må emballeres godt, og legges i korrekt søppelkasse.
Større gjenstander skal ikke plasseres ved siden av søppelkassen, hver beboer må sørge for å fjerne dette selv.

Avfall, gamle møbler og hvitevarer skal IKKE plasseres i kjellerganger, fellesrom eller i søppelhuset.

BLEIER OG SANITETSBIND MÅ IKKE KASTES I KLOSETTET.

TRAPPEOPPGANGER

Alle skal påse at gangdør er låst hele døgnet.
Det er ikke tillatt å benytte oppgangene til lagringsplass.

Sykler (små og store) og barnevogner SKAL plasseres i fellesrom.
Det gis anledning til å plassere barnevogner under kjellertrappen i oppgangen dersom det ikke er plass i fellesrom – etter vedtak i oppgangen.

Vask av kjellerrepos påhviler de som eier barnevognene.
Unødig opphold i oppgang og kjeller er ikke tillatt.

OBS! Ting/gjenstander plassert i oppganger, trapper eller i kjellerganger kan bli fjernet av styret uten varsel. Vask av trappeoppgangen er bortsatt til eget vaskebyrå etter vedtak på generalforsamlingen 2001.

Alle kjellerdører skal holdes låst.

VASKERIER OG TØRKEPLASS

Vaskeri og tørkeplass brukes etter styrets bestemmelser (Se instruks vedlegg 2).
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn lagets medlemmer.
Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av tøy.
Matter, tepper og tøy kan luftes og bankes fra kl. 08:00 til kl. 20:00 på hverdager, når det ikke er til hinder for den som har vasketur.
Tørke- og bankeplass skal ikke brukes på søndager, helligdager eller høytidsdager, og ikke senere enn kl. 17:00 på lørdager.
Det er ikke tillatt å lufte eller riste tøy over vindus- eller balkongkanten. Lufting av tøy på balkongen er tillatt når tøy henges lavere enn balkongkanten.
Risting av tøy i oppgangen er ikke tillatt.

VEDLIKEHOLD/FORNYELSER

Markiser skal være ensartet, og utvendige persienner tillates på alle vinduer.
Antenner, herunder parabolantenner, eller annen utvendige forandringer må godkjennes av styret, og leilighetens innehaver er ansvarlig for monteringen.
Ved eventuell oppussing av balkong, må man følge de anvisninger som styret har gitt etter råd fra S-Bygg.

REPARASJONER

Hvis nødvendig reparasjons- og/eller oppussingsarbeider må foretas i leiligheten utenom vanlig arbeidstid (ettermiddager), bør det vises hensyn overfor naboer.

Støyende reparasjoner er forbudt lørdager etter kl. 17:00 og på søndager – og helligdager. Forsøk i størst mulig utstrekning å unngå banking, skraping, sliping o.l. etter at barn er gått til ro (kl. 20:00).

PARKERING

Motorkjøretøyer må bare plasseres på anviste plasser. (Se parkeringsregler vedlegg 4, og oppsatte skilt)

FOTBALLSPARKING

Moderat lek med ball er tillatt.
Alt hockey- og ballspill mot garasjer og blokkvegger betraktes som hærverk, og er forbudt.

GENERELT

Meldinger fra borettslagets styre eller fra USBL gjelder på samme måte som husordensreglene.
Inntil borettslagets generalforsamling bestemmer noe annet, gjelder ovenstående husordensregler.
Disse regler er satt på papiret på bakgrunn av borettslagets husleiekontrakt, paragraf 7.
Brudd på ovennevnte kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Vaktmester Stanislaw og SM Håndverkerservise kan treffes på telefonnummer 957 53 504 hverdager kl.08-10. De er her fast tirsdager og fredager, men kommer også ellers ved behov for snømåking/gressklipping o.l.

Borettslagets kontor (styrerommet) og postkasse er i Bølerlia 17, i kjelleren.

Styrevakten har kontortid hver mandag fra kl. 18:15 – 18:45 på styrerommet.

Styrets e-post: styret@kollenborettslag.no

Styret telefonnummer i kontortiden: **22 27 66 50**

Hvis uhell skulle inntreffe utover den tid vaktmester er tilgjengelig, kan hjelp søkes hos følgende:

Rørlegger:

Trond Abrahamsen VVS, Tlf.: 920 39 032 (Vakttjeneste ved lekkasje på rør/radiator)

Elektriker:

Elektrikergruppen AS – Isak Asani, Tlf.: 415 63 643

Vedlegg 1 til husordensreglene, april 2001

REGLER FOR HUNDEEIERE

1. Hunder må ikke på noen måte sjenere noen av deres naboer, hverken voksne eller barn, f.eks. ved gjøing om natten, skremmende eller plagsom flying i trapper eller på veier og plener.

2. Eventuell tilgrising av trapper, grøntanlegg eller på borettslagets område, har hundeeieren ansvar for at det umiddelbart blir ordnet opp i.
   Husk eventuell smittefare på barn som leker på borettslagets område!
   Overnevnte tilgrising er å betrakte som vesentlig ulempe for borettslaget.

3. Lufting av hund på lagets område er forbudt. Hund skal føres i bånd.

RESPEKTER NÆRMILJØET – BRUK PLASTPOSE.

4. Godkjennelsen De har fått, gjelder kun for den hunden De har nå. Før eventuell ny hund anskaffes må ny godkjennelse innhentes.

Skulle ikke disse forutsetningene holde, slik at styret mottar klage på hunden, forbeholder det seg retten til å tilbakekalle godkjennelsen som er gitt.

STYRET

Vedlegg 2 til husordensreglene, april 2001

ORDENSMANNENS PLIKTER

1. Ordensmannen skal påse at det til enhver tid er god orden i og utenfor oppgangen, samt melde fra til vaktmester om eventuelle mangler. Heri ligger å holde trappen fri for snø og is, og strø ved behov (bruk helst ikke salt som skader trappen)

2. Kjellerreposvask utføres nå av byrået som en del av trappevasken

Videre skal ordensmannen utføre:

a. Vask av trapp utenfor oppgangen.

b. Vask av gangdør, kjellerdører og døren til sykkelrommet.

c. Rydding og vask av sykkelrommet.

Ordensmannsarbeidet blir fordelt mellom leieboerne med en uke hver.

STYRET

Vedlegg 3 til husordensreglene, april 2001

INSTRUKS FOR VASKERIET

- Vasketidene skal overholdes. MERK! Etter kl. 20:00 skal hverken maskiner, sentrifuge eller tørkevifte gå.
- Etter avsluttet vask skal gulvet i vaskeriet spyles, maskinene vaskes ut- og innvendig, såpekamrene tørkes og sluket renses for lo og annet bøss. Tørketrommel skal tømmes for lo.
- I tørke- og strykerommet skal gulvet vaskes.
- Vinduene skal lukkes etter siste vask. (Spesielt om vinteren er det fare for frost i vannrør og maskiner).
- Før vask MÅ alle lommer tømmes for hårnåler, spiker, BH-spiler o.l. (disse gjenstander forårsaker store reparasjonsutgifter).
- Vaskenøkkel («Pluggen») skal ikke fjernes før man er ferdig i vaskeriet.

HVIS IKKE VASKERIET SKAL BENYTTES MÅ VASKENØKKEL («PLUGGEN») FJERNES.

Det må være i alles interesse å bruke vaskeriet etter uttrykket:

JEG FORLATER VASKERIET SLIK JEG ØNSKER Å FINNE DET.

VASKETIDER

Mandag – fredag: 08:00 – 12:00, 12:00 – 16:00 og 16:00 – 20:00

Lørdag: 08:00 – 12:00 og 1200 – 1600

Søndag og alle norske helligdager/høytidsdager: INGEN VASK

STYRET

Vedlegg 4 til husordensreglene, april 2001

LAGETS PARKERINGSREGLER

Kollen borettslag disponerer i dag i alt ca. 103 bilplasser. 16 stk. ligger i garasjer på borettslagets indre område, og eies og drives av et eget garasjelag. De øvrige 87 plassene bestyres iht. generalforsamlingsvedtak av parkeringsutvalget/styret.

Parkeringsplasser som bestyres av parkeringsutvalget leies ut for kr. 150,-/mnd. pr. plass*.

Søknad om plass og oppsigelse av plass skal skje skriftlig til:

Kollen Parkeringsutvalg v/styret, Bølerlia 17, 0691 Oslo, eller pr e-post til: styret@kollenborettslag.no

UTLEIEBESTEMMELSER

1. I utgangspunktet kan hver husstand bare leie en plass. Plasser som er tilovers kan dog leies ut på korttidskontrakt til husstand som disponerer plass i området fra før. En slik plass, som kalles 'ekstraplass' skal sies opp med 1 mnd. varsel dersom det kommer inn søknad fra en husstand som ikke har plass fra før. Vanlig oppsigelsestid er den 1. i påfølgende måned.
2. Søkere som ikke får plass med det samme settes på venteliste, og tildeles plass i ansienitetsrekkefølge når plasser blir ledige. Parkeringsutvalget forbeholder seg imidlertid rett til å ta geografiske hensyn ved tildelingen av markplass, slik at kvoten for de enkelte blokkene blir noenlunde rettferdig.
3. P-plass følger ikke leiligheten. Ved oppsigelse/flytting går plassen tilbake til ny fordeling. (Unntak fra dette kan være flytting innen laget, da man prøver å finne en elastisk løsning i hvert enkelt tilfelle).

ORDENSREGLER FOR MARKPLASSER

- Leiere av plass plikter å ta nødvendige hensyn slik at parkeringen blir minst mulig til sjenanse. Husk tomgangsforbudet.
- Inn- og utkjøring skal skje i gangfart.
- Lys og lyd skal dempes mest mulig ved inn- og utkjøring om kvelden og natten. Radio/stereoanlegg skal slåes av.
- Bilen skal parkeres i den retning inntegnet pil på plassen viser, og plasseres midt i feltet.
- Plassen skal bare brukes til parkering av personbil/liten varebil.

I tillegg til organisering av utleie har parkeringsutvalget fullmakt til å legge fram forslag om flere p-plasser samt skjermingstiltak o.a. som kan gjøre markplassene mindre sjenerende.

STYRET

Vedlegg 5 til husordensreglene, april 2001

Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse
.....

søker herved om å holde .....av
rasen .....

Begrunnelsen er
.....

.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakt.

....., den...../..... Andelseiers
underskrift: .....

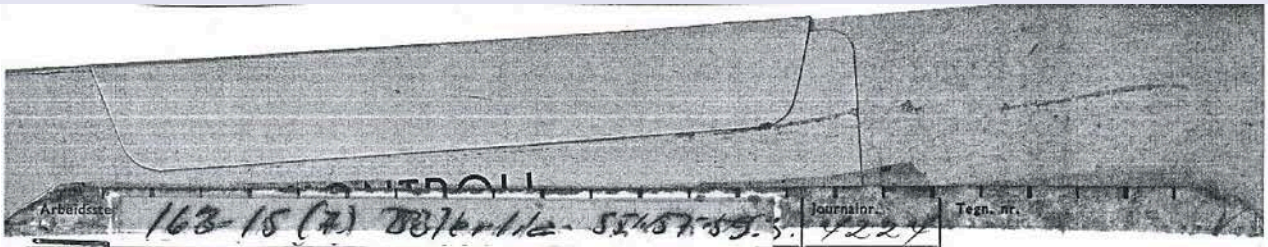
1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av
.....

.....
.....

...., den...../.....

Styrets leder:.....



Arbeidssted: 163-18 (7) Bølerlia - 55/57-59-5. | Journalnr.: 1224 | Tegn. nr.:

Arbeidets art: Bol. bl. | Innlevert: 11/54

Bygningens art:

Byggherre: a/l Ungdommens Selvbyggelag.

Byggemelder:

Ansvarshavende: Erling Brekke (2323) grum & jernbet.

A | Byggetillatelse 24/2-56.

A | Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 25/4-55	N.nr.	Puss- og innredn.tillatelse				
Helseråd					Bet. 28/1-56	Brukstillatelse	1/4-57	B	V	
Brannvesen				Dato	N.nr.	Ferdigbes.		C	1/11-	13/12-54
V. & k. v.					Bet.	Frist mangler		D		
				Dato	N.nr.	tilskr. mangler	24/6-57	E		
					Bet.			F		
				Dato	N.nr.	Mangler rettet	7/11 58	G		
Gransking					Bet.	Pipeattest	V	H		
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest	2/4 57 V	I		
Bygn.råd					Bet.	Vannattest	2/4 57 V	J		
				Dato	N.nr.	Hageattest	2/4 57	K		
					Bet.	Ferdigattest	25/1 59	L		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

blokk 7 = blokk 1.

STATISTIKK 25/8-55

Påbegynt

Tatt i bruk

	m²	m²
Leil.		
1. etasje	»	»
2. »	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
sje		

Krw 23. januar 1959.

G.nr. 163, b.nr. 15 bl.7,Bølerlia 55-57-59. 54/4224

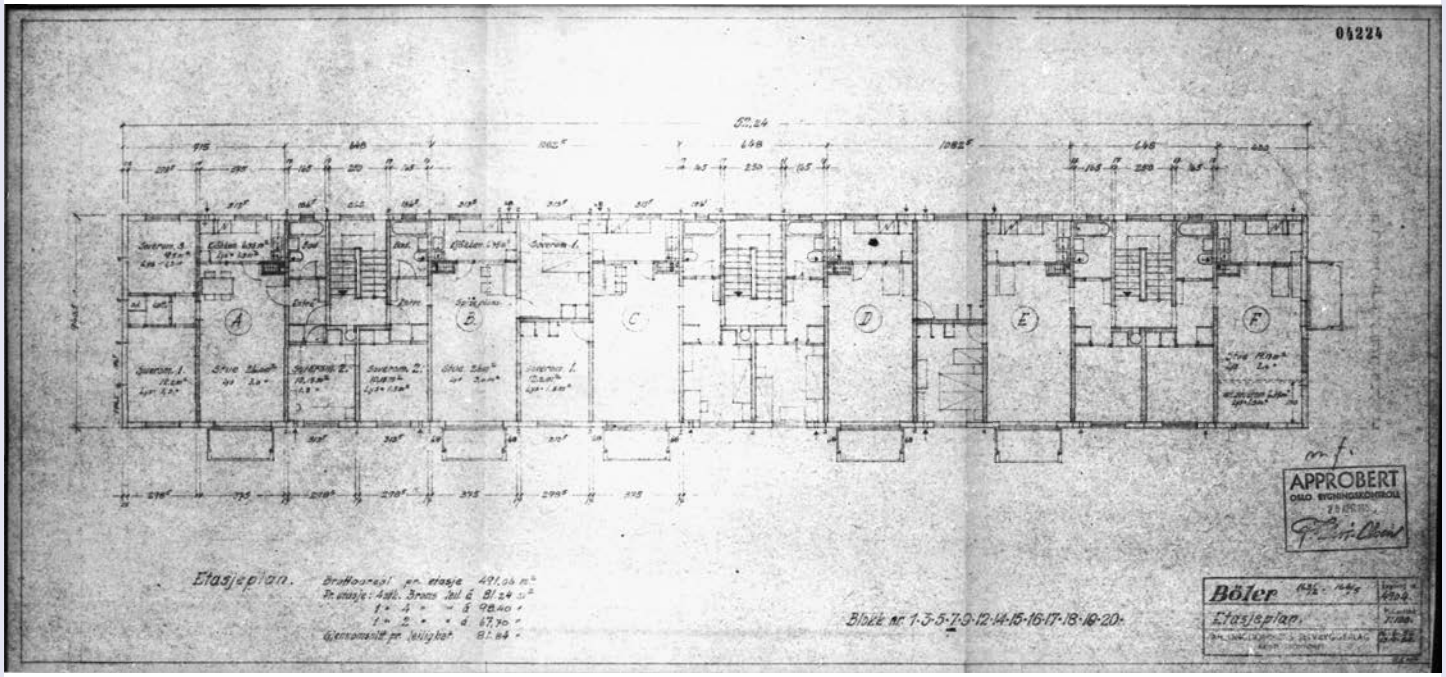
Våningshus. 6/10-1958.

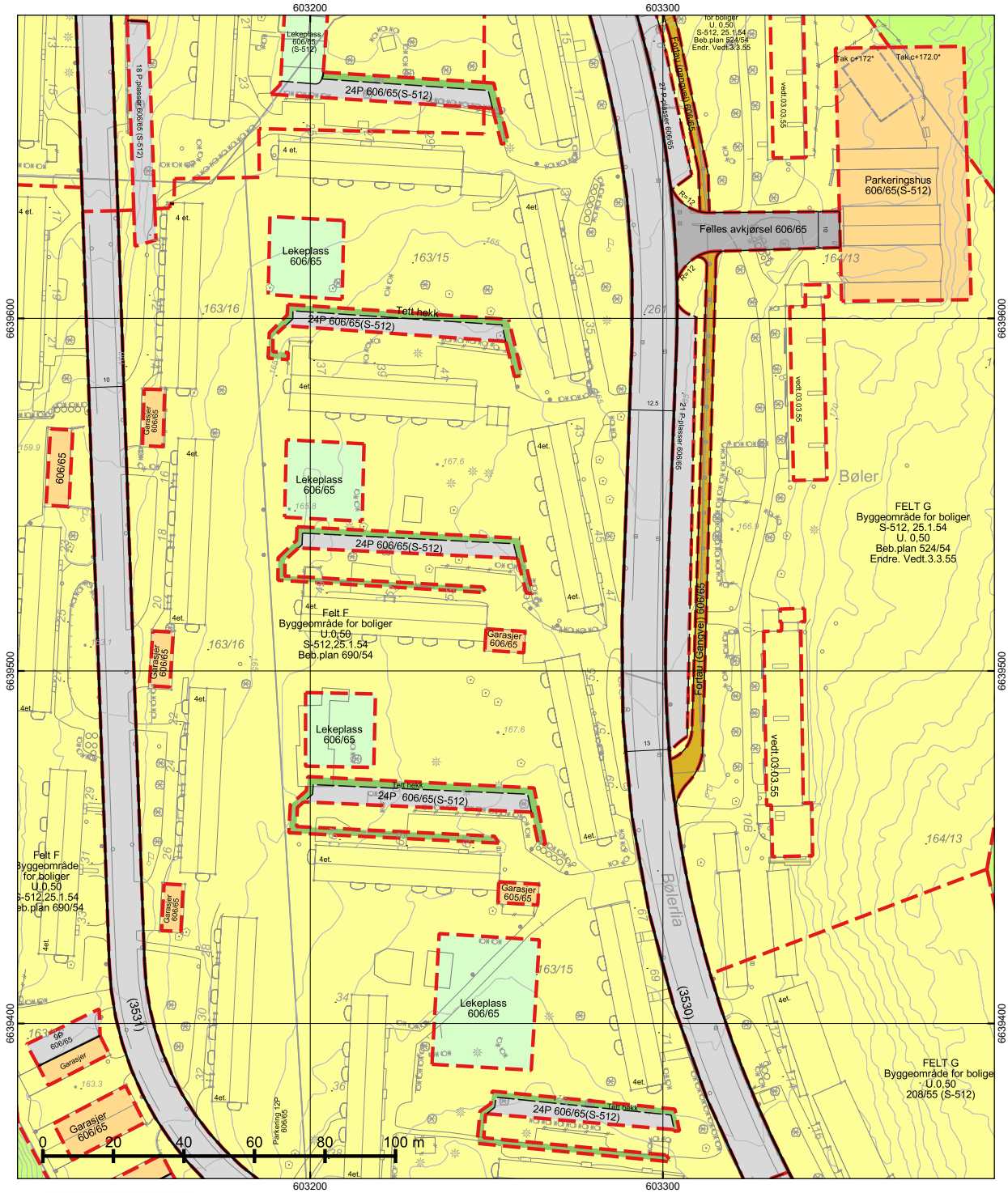
A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgate 2. Oslo.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Arkitektkontoret, Selvbyggerveien.

Ingeniør Erling Brekke, c/o A/S Ungdomsbygg, Torggt.9,Oslo.

A. Gjerstad


04224
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
Etasjeplan.
Blokk nr. 1·3·5·7·9·12·14·15·16·17·18·19·20·
Böler
Etasjeplan



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161204/ 86537430
Adresse: Bølerlia 39
Gnr/Bnr: 163/15

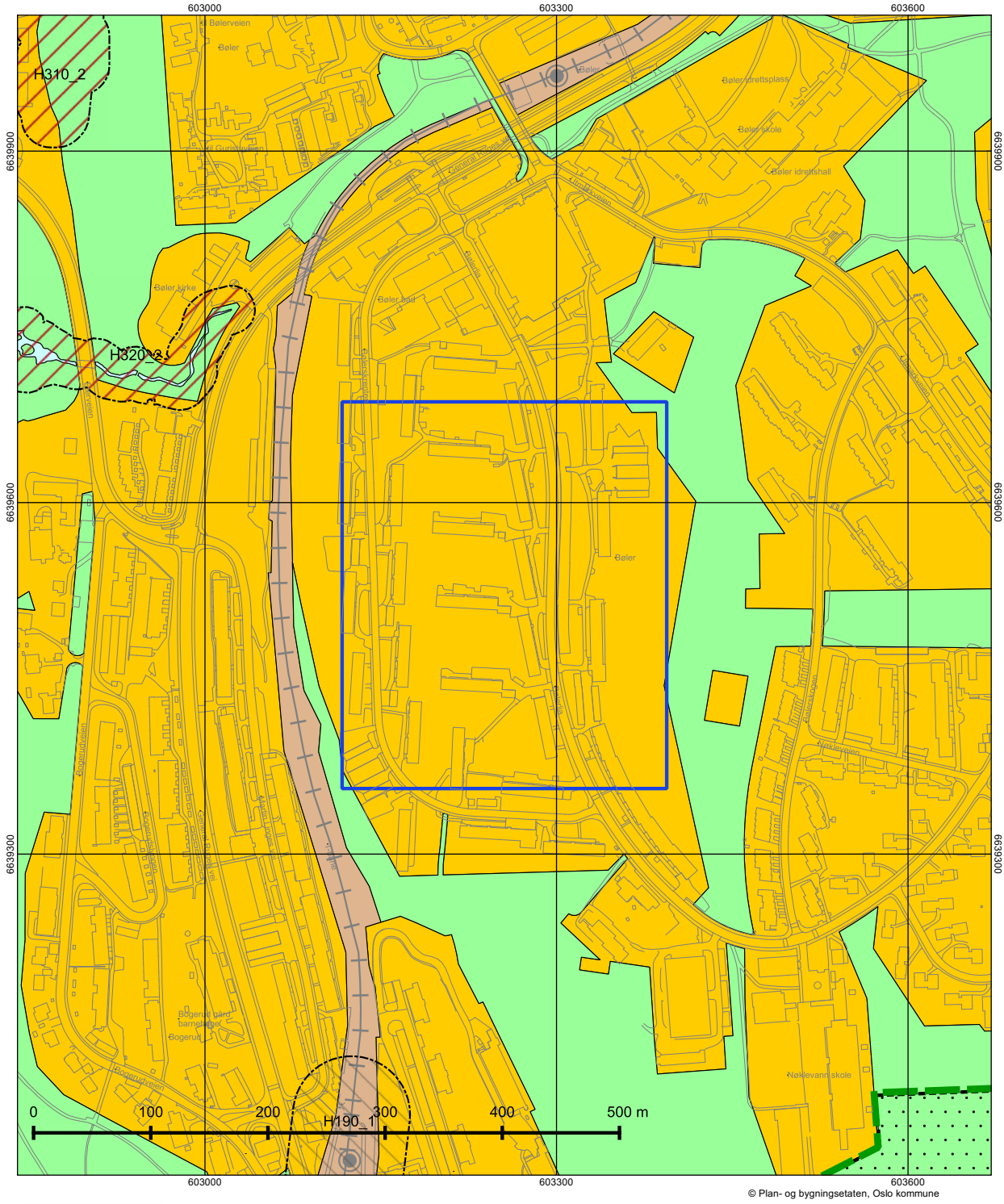
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161204/86537430
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-163/15, Bølerlia 39, 0691 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.07.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.07.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

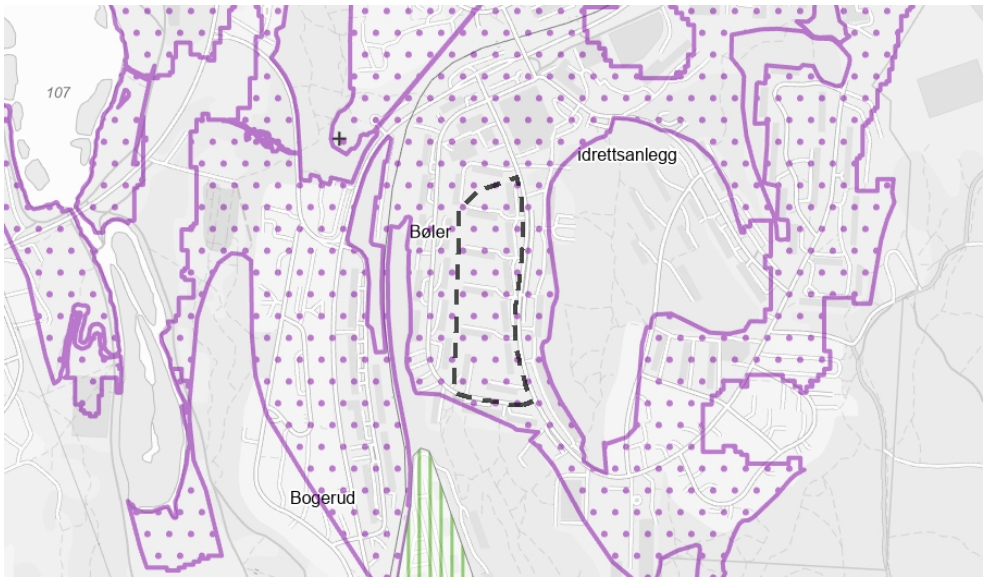
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.1 km
Flomfaresoner	27.07.2026	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	27.07.2026	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.08.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.07.2026	Ikke funnet	0.3 km
Skredfaresoner	27.07.2026	Ikke funnet	4.2 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	3.6 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.74 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	27.07.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.07.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

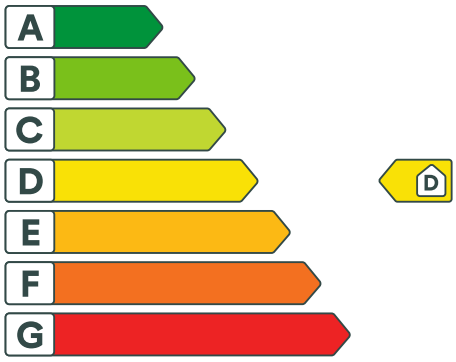
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Bølerlia 57, 0691 OSLO**	
Dato for energimerking **13.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349415**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80408455**
Gårdsnummer **163**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **166,98**

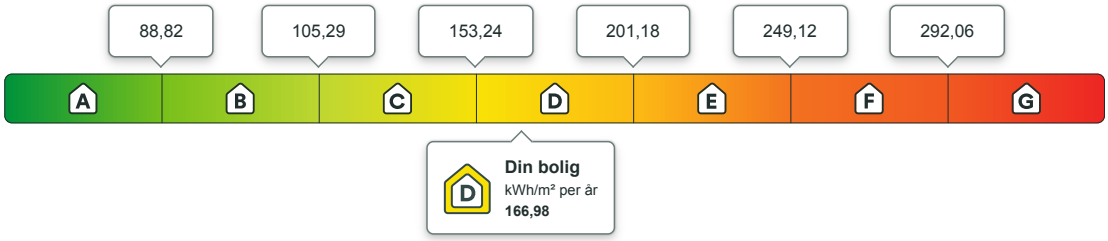
Bølerlia 57, 0691 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 684,44	**166,98**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bølerlia 57, 0691 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bølerlia 57, 0691 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Bølerlia 57, 0691 OSLO
Gnr 163, bnr 15, , andelsnr. 178 i Kollen Borettslag med orgnr.: 950635746 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6012260193

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Notater

Oppdragsnummer 6012260193
Sist oppdatert 29.09.2026

Asbjørn Gjerde
avdelingsleder/ eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 51 026
E-post: asbjorn.gjerde@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet