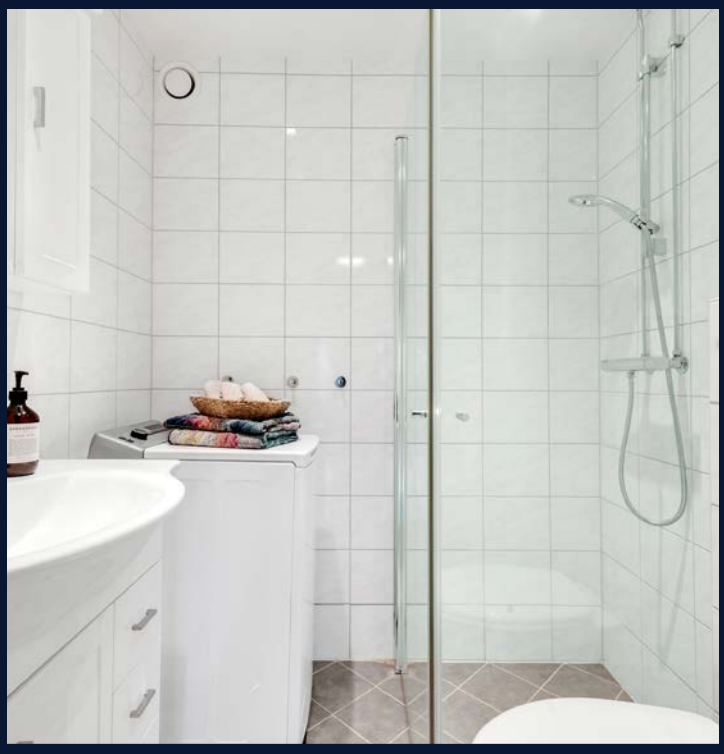






Velkommen til

Bølerbakken 2, 0690 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bølerbakken 2,
0690 Oslo

3-roms selveierleilighet | Sydvestvendt balkong | Varmtvann og sentralfyring | Kort vei til T-bane

Velkommen til Bølerbakken 2!

En lys og hyggelig 3-roms selveierleilighet i fjerde etasje med heis og en arealeffektiv planløsning.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde med kort gangavstand til Bøler Senter og T-bane. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, med adkomst videre ut til leilighetens balkong. Leiligheten er velholdt men har et moderniserings behov. Bad er fra 2014 i regi sameiet.

Høydepunkter:
- Hyggelig sydvestvendt balkong på 3,3 m²
- Flislagt bad rehabilitert i regi av sameiet i 2014 med opplegg for vaskemaskin
- Varmtvann og sentralfyring inkludert
- Bygget har nye heiser fra 2022 som gir enkel adkomst
- Disponibel kjellerbod og loftsbod på til sammen 5 m²



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!



Kim Thu
Eiendomsmegler
Tlf: 909 49 823
E-post: kim.thu@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 780 000
Andel fellesgjeld	kr	245 000
Pris ink fellesgjeld	kr	4 025 000
Omkostninger	kr	101 715
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 126 715
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 774

BRA Total/BRA-i	71/66 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Festet
Byggeår	1959
Etasje	4
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Bølerbakken 2, 0690 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 164, bnr. 25, snr. 15, ideell andel 1/1
i Grankollen Sameie med orgnr.: 871435642 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 fin og tilbaketrukket beliggenhet på Bølersletta, i et etablert og grønt boligområde på Bøler. Her bor du i rolige omgivelser med store fellesarealer, samtidig som du har gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Nabolaget preges av et godt bomiljø med nærhet til både kollektivtransport, lokale butikker og flotte rekreasjonsmuligheter.

Bøler Senter ligger en kort gåtur unna, der du gjør du enkelt dagligvarehandelen på Coop Mega. Senteret rommer i tillegg et variert servicetilbud med apotek, forretninger og Deichman bibliotek. For et ytterligere utvalg av butikker og tjenester er det en kort kjøretur til både Oppsal Senter og Bryn Senter. Området har også et godt skole og barnehagetilbud.

Beliggenheten gir et ypperlig utgangspunkt for et aktivt friluftsliv med Østmarka en kort gåtur unna. Her har du tilgang til et omfattende turterreng med oppkjørte skiløyper om vinteren, merkede stier, samt populære badevann som Nøklevann og Ulsrudvannet. Rustadsaga sportsstue er et naturlig turmål året rundt. Det er også gangavstand til Haraløkka idrettspark med fotballbaner og idrettsanlegg, Bøler bad for innendørs svømming, samt naturreservatet rundt Østensjøvannet.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Bøler T-banestasjon ligger en kort spasertur unna, hvor linje 3 bruker rundt tjue minutter inn til Jernbanetorget og Oslo sentrum. Ved T-banen finner du også et godt utbygd busstilbud med flere linjer på tvers av byen, noe som gjør det enkelt å reise uten bil i 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.

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til både buss og t-bane. Gode bussforbindelser ved Bøler Senter og ved General Ruges vei (ytre ringvei) med hyppige avganger. T-bane nr 3 bruker 18 minutter til sentrum. Leiligheten er innenfor bomringen. Bussholdeplass i nærheten med avganger til linje 76 og 79. I tillegg går OSL ekspressen fra Bøler til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 66 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 71 m²
TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 3 m² Bod
4. etasje
BRA-i: 66 m² Entré, bad/wc, to soverom, kjøkken, stue

5. etasje
BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje
4. etasje
3 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.

Ikke målbare arealer
Loftsbod har 4 m² ikke måleverdig areal (ALH) grunnet skråtak (oppgitt gulvareal på 6,2 m² og målbart areal på 2,2 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2,7m² og 1 loftsbod med gulvareal på 6,2m² og målbart areal på 2,2m², grunnet skråtak. Boder er fremvist på befaringen. Boder i sameiet er generelt å betrakte som fellesareal og omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameiet 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 04.10.2026.

Leiligheten er del av et sameie, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.
Bygning: Høyblokk på 9 etasjer, underetasje, kjeller og loft som er oppført med bærende konstruksjon i mur og betong og etasjeskillere i betong. Utvendige fasader med malte pussede flater. Støpt betonggulv i kjeller. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.
Tak: Yttertak i salttakkonstruksjon som er tekket med papp.
Vinduer: Vinduer med malte trerammer og 2-lags isolerglass fra 1989.
Dører: Balkongdør med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2003 og entredør type B-30/db40 som er brann- og lydklassifisert. Originale finerte innerdører med malte trekarmer i leiligheten.
Balkong/terrasse: Sydvestvendt balkong på 3,3 m² med malt gulv og adkomst fra stue.
VVS-installasjoner: Bad/wc er rehabilitert i regi av sameiet i 2014 med nye overflater, membranløsninger, sluk og røropplegg. Blüchersluk m/klemring i dusjsone. Plast vannrør med Ballofix stoppekraner i benkeskap på kjøkken. Luke i vertikal rørkasse med tilgang til stigevannrør og stoppekraner og åpne forkrommede vannrør fra himling til dusjarmatur, servant og vaskemaskin på bad/wc. Alt av røropplegg fra 2014 da bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet. Plast avløpsrør fra oppvaskkum i benkeskap på kjøkken. Luke i vertikal rørkasse med tilgang til plast soilrør og plast avløpsrør fra servant og vaskemaskin til gulv på bad/wc. Soilrør og alt av røropplegg fra 2014 da bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk til luftekanal fra kjøkken og naturlig tilluft til leiligheten fra spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg på begge soverom og mot kjøleskap på kjøkken. Mekanisk avtrekk fra ventil i vegg og tilluft under dørblad til bad/wc. Kjøkkenventilator med kullfilter/omluft over kokesone.
Tekniske detaljer: Sameiet får levert varme til oppvarming og tappevann fra bergvarmeanlegg som ble installert i 2019/20. Med unntak av elektriske varmekabler på bad/wc er leiligheten oppvarmet med vannbåren varme fra originale radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom. Husbrannslange i benkeskap på kjøkken og røykvarsler i leiligheten. Dør-calling med åpner som er oppkoblet mot mobiltelefon og TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring på 32 Amp. som er plassert i fellesgang. Nyere bryterpanel til bad/wc, ellers hovedsakelig eldre/originale stikkontakter og brytere og innvendig elektrisk anlegg er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.
-Varmekabler og elektrisk anlegg på bad/wc er fra 2014 i forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.
Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget og utvidet el-kontroll anbefales derfor. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstingeniøren som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer | Vinduer 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.
- Balkong | Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Noe malingsflass på gulvoverflate. Grønske på rekkverk og gulv. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. 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.
- Overflater - vegger og himlinger | Eldre tapet, noe skjolder på tapetoverflater og noen gliper i tapetskjøter. Overflatebehandling av tapet må utføres for å lukke avviket. Overflater med synlig slitasje har redusert gjenværende levetid og kan påvirke boligens bokomfort negativt.
- Innvendige dører | Stedvis bruksslitasje i karmer og på dørblader. Overflatebehandling i karmer og på dørblader må påregnes. Usikker fremtidig funksjon på innerdører og utskiftning må påregnes på sikt.
- Bad/wc - servant | Det er påvist emaljeriss i servant. Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Bad/wc - ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende da det er svakt avtrekk på befaringsdagen. Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for dårlig inneklima. Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
- Kjøkken - overflater og innredning | Noe tørr overflate på benkeskapsfronter. Det er i NS 3600:2025 et krav om at det skal være sluk i gulv eller montert lekkasjesikring/stopper for eventuelt lekkasjevann i alle rom med vanninstallasjoner. Tilstandsgrad 2 settes grunnet dette. Modernisering av kjøkkeninnredning må utføres for å lukke dette avviket. 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.
- Kjøkken - avtrekk | Det er kun kullfilter/omluft på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at matos 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.
- Vannbåren varme | Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bygning, generelt | Tilstandsrapporten omfatter i hovedsak selve leiligheten og bygningsdeler/ installasjoner som normalt ligger under leilighetens selvstendige vedlikeholdsansvar. Vinduer, balkonger/terrasser og andre bygningsdeler med nær og direkte tilknytning til leiligheten vurderes der dette er relevant eller påkrevd. Sameiets 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 sameiets vedtekter, årsberetning og eventuelle vedlikeholdsplaner/tilstandsrapporter for informasjon om tilstand samt utført og planlagt vedlikehold av felles bygningsmasse.
- Bad/wc - tilliggende konstruksjoner våtrom | 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 | Sameiet får levert varme til oppvarming og tappevann fra bergvarmeanlegg som ble installert i 2019/20. Dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og ikke videre vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk 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.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Dette kan medføre til utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

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

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass ved salg av boligen. Sameiet har parkeringsplasser til disposisjon som leies ut til beboere etter skriftlig avtale med styret. Kr. 350,- pr måned. Sameiet har installert ladestasjon for elbil i forbindelse med parkeringsplassen (der kort for lading, koster 600,-kr i mnd fast og kan lade 3 timer om gang. Ingen ekstra KW pris) og det er gjesteparkering.

Standard
Hjørneleilighet i fjerde etasje med heisadkomst og en praktisk tre-roms planløsning. Boligen har oppvarming via radiatorer tilknyttet sameiets bergvarmeanlegg samt varmtvann, og badet ble rehabilitert i regi av sameiet i 2014.

Entré:
Entréen har belegg på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med garderobeskap, dørtelefon med åpner oppkoblet mot mobiltelefon og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Stue:
Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord, med direkte utgang til balkongen. Gulvet er belagt med laminat, veggene har malt strie og himlingen er malt. Oppvarmingen skjer via radiator tilknyttet vannbåren varme.

Balkong:
Hyggelig sydvestvendt balkong på 3 m² med malt gulv og adkomst fra stuen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med 1-speils profilerte eikefronter og laminat benkeplate med fliser over benk. Innredningen inneholder dobbel oppvaskkum, ventilator med kullfilter/omluft over kokesone, samt integrert stekeovn og koketopp. Rommet har belegg på gulv, tapetserte vegger, malt himling, radiator tilknyttet vannbåren varme og montert husbrannslange i benkeskap.

Soverom 1:
Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er innredet med originale plassbygde garderobeskap. Overflatene består av laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt himling. Rommet varmes opp med radiator tilknyttet vannbåren varme.

Soverom 2:
Soverommet har laminat på gulv, tapet på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med originale plassbygde garderobeskap og radiator tilknyttet vannbåren varme.

Bad/wc:
Flislagt bad som ble rehabilitert i regi av sameiet i 2014. Rommet har fliser med elektriske varmekabler i gulv, flislagte vegger og malt himling med downlights. Sanitærutstyr og innredning består av servant over underskap, overskap med speilfront og overlys, inn- og utadslående dusjvegger, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og begge soverom, belegg i entré og kjøkken, samt fliser på bad/wc.
Vegger: Malte overflater i entré, malt strie i stue, malt tapet i ett soverom, tapet i kjøkken og ett soverom, samt fliser på bad/wc.
Himling: Malte overflater i alle rom, med downlights på bad/wc.

Lagring:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2,7 m² og en loftsbod med gulvareal på 6,2 m² og målbart areal på 2,2 m². Innvendig er det garderobeskap i entré og originale plassbygde garderobeskap i begge soverom.

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.

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

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

Fra stuen er det utgang til balkong på 3 m².

Seksjonen disponerer en kjellerbod på 2,7 m² og en loftsbod med et gulvareal på 6,2 m², hvorav 2,2 m² er målbart areal og 4 m² er ikke-måleverdig areal på grunn av skråtak. Det er ikke avklart om bodene juridisk sett tilhører boenheten. Bodarealet er medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

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

Byggeår
1959

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2014:
- Bad/wc oppgradert med nye overflater, membranløsninger, varmekabler, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr, utført av S-Bygg AS

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Installasjon av nye sikringsbokser i BB2 og BB6
- Installert nye lyskastere i hele sameiet
- Installert vann og strøm ved grillplassen, samt utelys
- Markering av parkeringsplasser og elbilladestasjoner

- Service og vedlikehold av elbilladestasjoner
- Vedlikehold av elektrisk anlegg
- Vedlikehold av ventilasjon
- Vedlikehold av heis

2024:
- Vedlikehold av fjernvarmeanlegg

Ukjent årstall:
- Installert ladestasjon for elbiler i forbindelse med parkeringsplassen
- Installert påbudt brannvernutstyr med formfast brannslange og røykvarsler i hver seksjon
- Installert kamera i området utenfor heisen

Tomteforhold

Tomtetype
Festet

Tomteareal
Tomtestørrelse 12780 m²

Beskrivelse av tomten
Felles festet tomt for sameiet på 12 780 m². Uteområdene er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, grillplass og asfalterte gangveier. Tomten og felles uteområder disponeres av sameierne i henhold til seksjoneringen og sameiets vedtekter. Forholdet mellom grunneier/ bortfester og fester reguleres blant annet i festekontrakten og i Lov om tomtefeste med forskrifter. Festeren har, i henhold til tomtefesteloven § 16, samme fysiske råderett over festetomten til bruk innenfor festeformålet som en eier har, så langt annet ikke følger av festeavtalen.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 780 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 245 000,-
Omkostninger	Kr 101 715,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 126 715,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 780 000 Prisantydning
Kr 245 000 Andel av fellesgjeld
Kr 4 025 000 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger:
Kr 100 625 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 101 715 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 114 215 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 6 774,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, festeavgift, felles strøm og oppvarming, vaktmester og renhold.

Felleskostnader: kr 4 716,-
Lånekostnader: kr 2 058,-

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

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

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: 245 000
Andel fellesgjeld pr. dato: 30.09.2026

Kommentar fellesgjeld: Kjøper oppfordres særskilt å vurdere konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengde på evt avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvenser ved utløpet av en avdragsfri periode. Endringer i disse forhold vil medføre endringer i størrelsen av felleskostnadene.

Kjøper forutsettes også å være innforstått med at fellesgjelden i sameiet og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: Handelsbanken
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 25 524 058,-
Andel av saldo: kr 245 423,-
Løpetid: 01.12.2025 - 30.11.2050
Rente: 6,44 %

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

Sikringsordning fellesgjeld
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold. Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

Andel Fellesformue
Kr 23 199 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 1 184 628 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 738 510 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

Polisenummer
3487759

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligblokk, datert 02.07.1965, ferdigattest for endring/ reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av våtrom), datert 17.11.2014, samt melding for tilbygg av nytt inngangsparti med tak fra 2005, men det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

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

Boligen er oppført i ca 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

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

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-707, vedtatt 12.12.1957.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015.
Kommunedelplan KDP-17 for naturmangfold.
Reguleringsplan 37365, vedtatt 06.07.1965, gjelder midlertidig plassering av garasjer.
Bebyggelsesplan 41554, vedtatt 22.06.1954, gjelder del av Bøler Borettslag.
Reguleringsplan S-512, vedtatt 25.01.1954.

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

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer. Boligen ligger i et område som i NVEs radonaktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad «moderat til lav».

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

301/164/25/15:
09.07.1966 - Dokumentnr: 9858 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4.705,-

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
FORKJØPSRETT FOR FESTER

09.11.1983 - Dokumentnr: 33889 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR INNTIL: NOK 20,000
MED PRIORITET
ETTER 90 % AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER
FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1958 - Dokumentnr: 8840 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:164 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1958 - Dokumentnr: 8841 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:164 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1958 - Dokumentnr: 8842 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:164 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1966 - Dokumentnr: 9858 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4.705,-
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
FORKJØPSRETT FOR FESTER

22.10.1985 - Dokumentnr: 64850 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:164 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1983 - Dokumentnr: 33889 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/108
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 108 SEKSJONER

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har Telia som leverandør, og det er oppført kostnader til TV og bredbånd i sameiets regnskap og budsjett.

Sameiet

Sameie
Grankollen Sameie

Om sameiet
Grankollen Sameie (org.nr. 871 435 642) er et eierseksjonssameie bestående av 108 boligseksjoner fordelt på adressene Bølerbakken 2, 4 og 6 i Oslo kommune (gnr. 164, bnr. 25). Sameiet ble opprettet ved konstituerende sameiermøte 29. april 1985 på festet tomt. Forretningsførselen utføres av PHM Forvaltning AS.

Sameiet har egen hjemmeside: https://grankollensameie.no/

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 11.05.2026:
- Styrets årsberetning for 2025 ble tatt til etterretning.
- Årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent, og budsjett for 2026 ble tatt til etterretning.
- Styrehonorar for perioden 2025/2026 ble godkjent til kr 350 000,-.
- Vedrørende sak om heismisbruk ble det vedtatt at seksjonseier ved dokumentert misbruk kan holdes ansvarlig for sameiets faktiske og dokumenterte kostnader.
- Valg av tillitsvalgte ble gjennomført.

Vedlikehold og prosjekter:
- Prosjekt Vaskeri: Pågående i 2026 (budsjett kr 160 000,-).
- Vedlikehold av dører og låser: Planlagt for 2026 (budsjett kr 150 000,-).
- Prosjekt «velferdsrom» i BB6 og oppfølging av gulvskade i heis i BB6 er pågående.
- Innhenting av tilbud for porttelefoner samt inneklimatiltak er under vurdering.
- Nylig utførte tiltak i 2025 inkluderer installasjon av nye lyskastere i sameiet, oppgradering av vann, strøm og utelys ved grillplassen, installasjon av nye sikringsbokser i BB2 og BB6, samt feilsøking på radiatoranlegget.

I tillegg opplyser styret at vedr fremtidig vedlikehold er ikke noe som er bestemt enda. Men det er ideer om flere ladestasjoner, vedlikehold av tak/nytt tak, asfaltering av hele sameiets område.

Sameiet har fellesrom og boder for barnevogner, sykler og vinterutstyr, samt opparbeidet grillplass med tilhørende vann, strøm og belysning. Det er installert ladestasjon for elbil i forbindelse med parkeringsplassen som disponeres av styret.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
- Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.
- På balkonger tillates kun elektrisk eller gassdrevet grill. Gassflasker skal oppbevares utendørs i henhold til brannfaglige anbefalinger.
- Tørking eller banking/risting av tøy og tekstiler på balkong eller fra vindu slik at det er synlig fra vei eller gate, er forbudt.
- Røyking er forbudt i alle fellesrom og fellesarealer. Det er forbud mot fyrverkeri på sameiets fellesområder.
- Nattero skal overholdes mellom kl. 23:00 og 06:00. Støyende arbeider og oppussing skal ikke foregå etter kl. 20:00 på hverdager, etter kl. 17:00 på lørdager, og ikke på søndager eller helligdager.
- Utskifting av vinduer/ytterdører, oppsetting av markiser, parabolantenner eller fasadeendringer krever forutgående godkjenning av styret eller samlet plan vedtatt av årsmøtet.
- Innvendige endringer som medfører inngrep i bærende konstruksjoner krever styregodkjennelse.
- Styret har fullmakt til å benytte kameraovervåkning i fellesarealer for å forebygge og avdekke skader og innbrudd.

Organisasjonsnummer
871435642

Eierbrøk
1/108

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

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

I henhold til vedtektene skal søknad om overdragelse sendes styret for godkjenning før innflytting kan skje.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter retningslinjene i sameiets vedtekter og husordensregler. Før husdyr anskaffes eller holdes i seksjonen skal skriftlig godkjennelse fra styret foreligge. Ved innflytting eller ved nyanskaffelse er det kun tillatt med ett husdyr (hund eller katt) per leilighet. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Ved eventuell førerhund eller tjenestehund kan det søkes styret om dispensasjon.

Beboernes forpliktelser
Beboerne oppfordres til å delta på fellesdugnad. Ved deltakelse på minst 2 timer honoreres seksjonen med en utbetaling på kr 600,- (kun én sum per seksjon). Beboer plikter å anskaffe og vedlikeholde godkjent navneskilt på dør og postkasse i henhold til styrets krav. Seksjonseier er til enhver tid ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med påbudt brannvernutstyr (røykvarsler og formfast brannslange bekostet av sameiet) og at dette fungerer og vedlikeholdes forskriftsmessig.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 kan fås ved henvendelse til megler.
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 1 906 906,-
- Driftsinntekter for 2025: kr 8 864 380,-
- Driftskostnader for 2025: kr 5 150 478,-
- Netto finanskostnader for 2025: kr -1 806 996,-
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 964 617,-
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 2 365 355,-
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr -24 164 022,- (negativ egenkapital skyldes tidligere låneopptak til gjennomførte rehabiliterings- og vedlikeholdsarbeider)

Vedtatte endringer med økonomiske konsekvenser:
- På ordinært årsmøte 11.05.2026 ble det vedtatt en økning i styrehonorar på kr 100 000,- fra og med 2027.

Energi
Oppvarming
Bergvarme og elektrisitet. Vannbåren varme via radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom, tilknyttet sameiets felles bergvarmeanlegg (installert 2019/20). Elektriske varmekabler i gulv på bad.

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

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

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

Energikarakter
C.

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

Utleie

Adgang til utleie

Sameiets vedtekter har begrensninger i forhold til utleie. Utleie kan først skje etter forutgående samtykke fra styret.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Petter Schanke Eikum
petter@takstpartner.no
920 81 176

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 29.09.2026

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt.

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

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja.
Sameiet må besvare dette, mener det var feil på en stikkledning til en av blokkene.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Eier

Eier

Odd Roar Larsen og Rune Larsen ihht skifteattest.

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.

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport
- Festekontrakt
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse

Diverse

- Noe bildetekst og tekst samt sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.
- Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen.
- Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

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

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du 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 landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.

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

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500,-

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.

Søderberg & 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 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at integrert komfyr, samt frittstående kjøleskap/fryseskap på kjøkkenet medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

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

Kim Thu
Eiendomsmegler
kim.thu@em1ostlandet.no
Tlf: 909 49 823

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.

































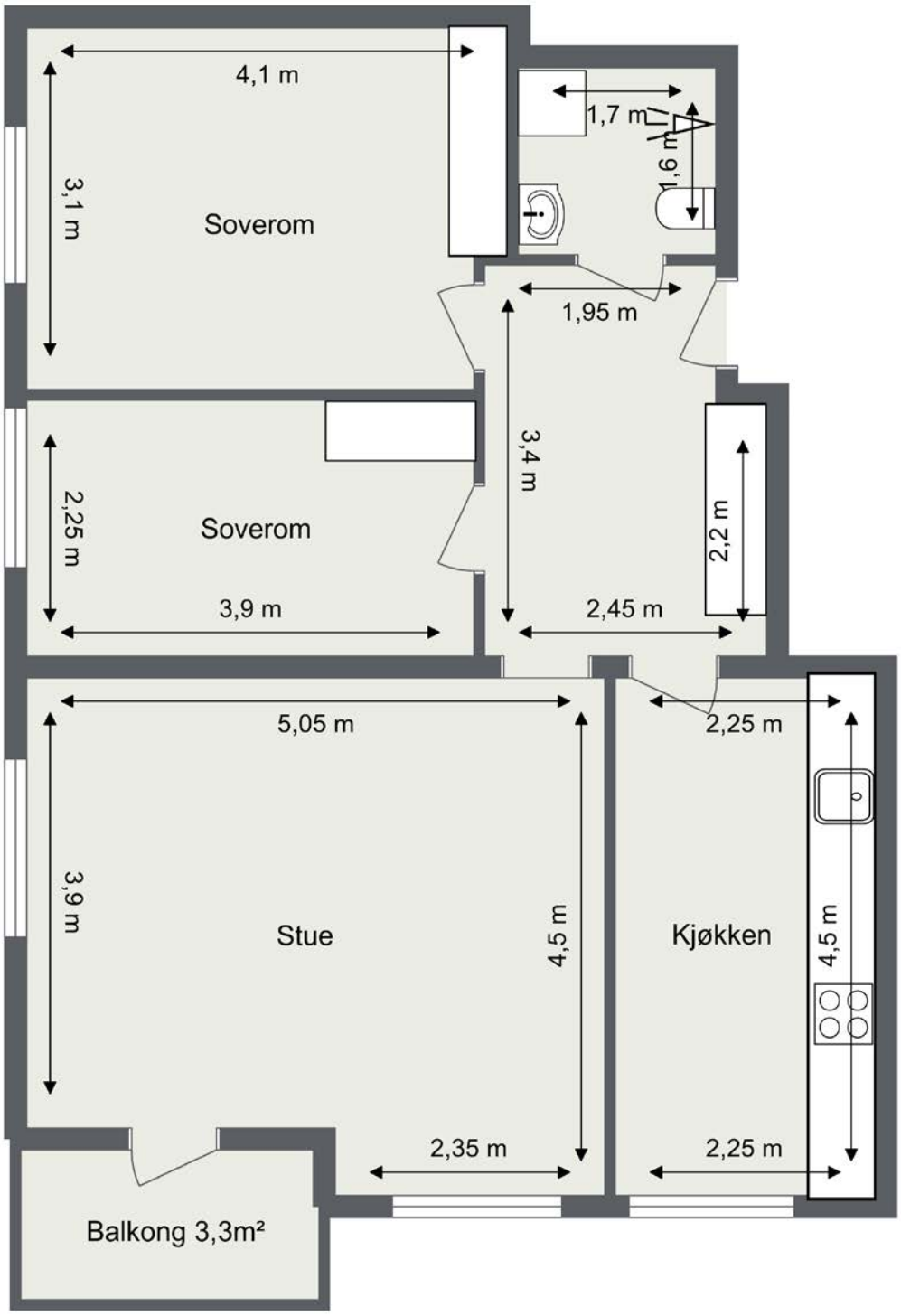





BIBLIOTEK
Bøler bad
BARN LEKER
KJØR FORSIKTIG
VIKING


Bøler

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

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

BØLERBAKKEN 2

Nabolaget Bølersletta - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler Linje 3	**5 min** 0.4 km
Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	**6 min** 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	**8 min** 3.7 km
Kastellet Linje 13, 19	**10 min** 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 9.1 km

SKOLER

Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	**7 min** 0.6 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	**12 min** 1 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	**16 min** 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**19 min** 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	**5 min** 2.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**6 min** 0.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**7 min** 3.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

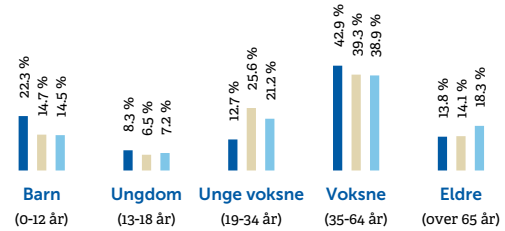
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 80/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bølersletta	1 150	439
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bøler Sentrum barnehage (1-6 år) 48 barn	**7 min** 0.6 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5 ... 61 barn	**7 min** 0.6 km
Bøler Menighets barnehage (0-5 år) 29 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.5 km
Rema 1000 Bøler	**13 min**

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 95/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

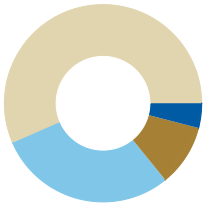
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Bølerbanen Fotball	**4 min** 0.4 km
Bøler skole Aktivitetshall	**4 min** 0.4 km
EVO Bøler Senter	**7 min**
Mudo Ulsrud	**14 min**

BOLIGMASSE



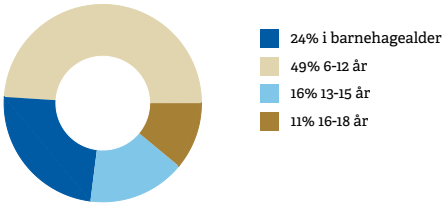
«Her får du alt på et sted. Nærhet til by og natur.»

Sitat fra en lokalkjent

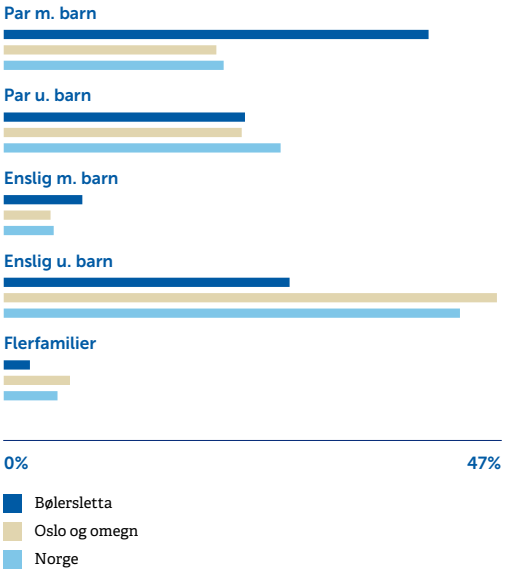
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



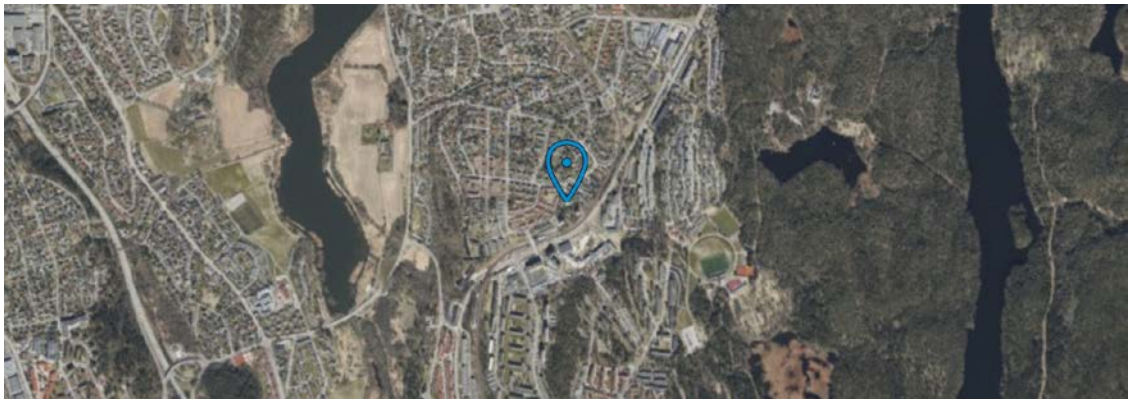
FAMILIESAMMENSETNING

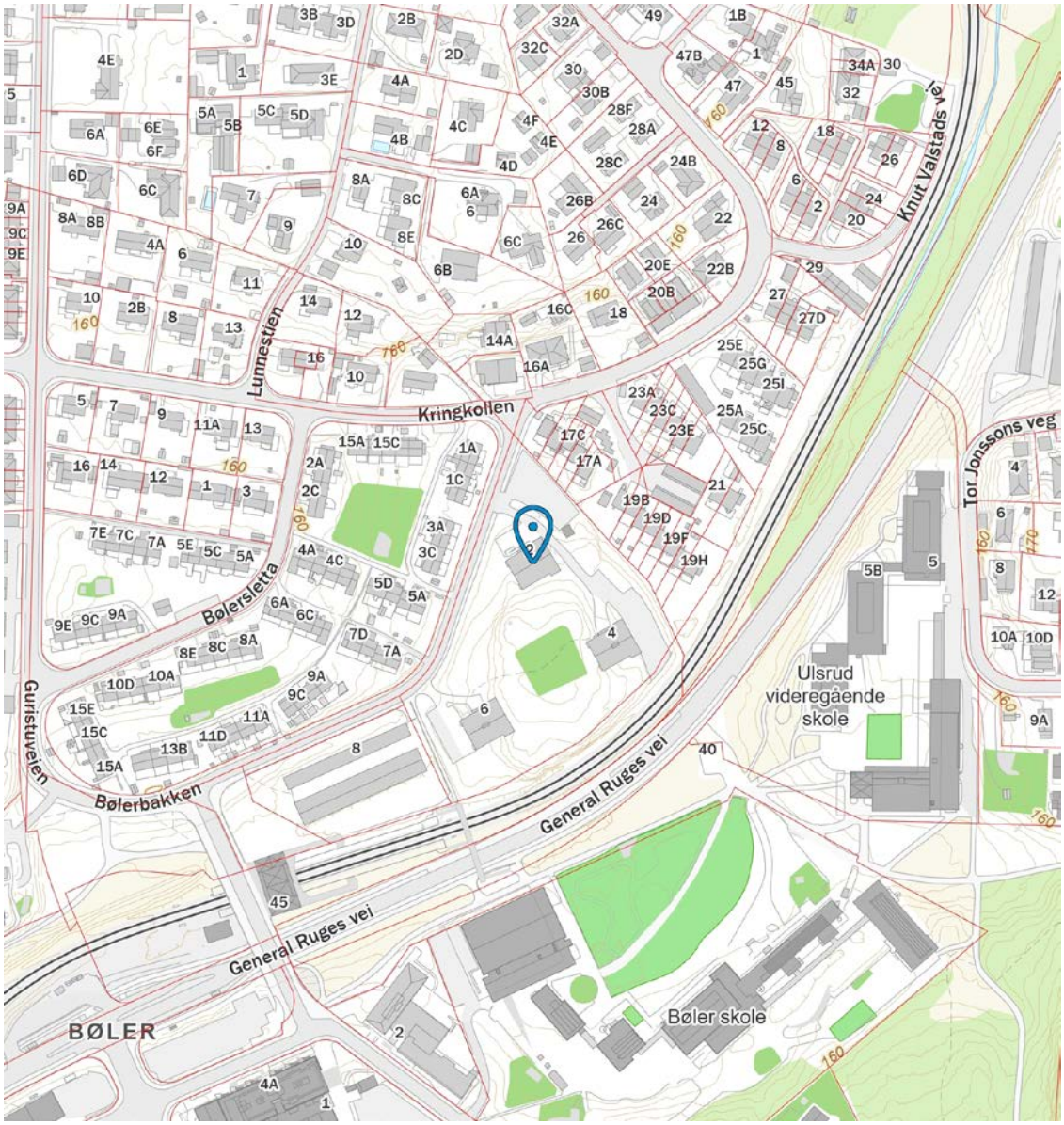


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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
Bølerbakken 2, 0690 OSLO
OSLO kommune
gnr. 164, bnr. 25, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18694-26232 **Eiendomsverdi ref nr:** YF3441

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 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsrapport av 3-roms selveierleilighet i Bølerbakken 2. Leiligheten har laminat og belegg på gulv, tapet og malte veggoverflater, kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte eikefronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv som er rehabilitert i regi av sameiet i 2014 med nye overflater, membranløsninger, sluk og røropplegg. Emaljeriss i servant på bad/wc, eldre tapet med skjolder/gliper i kjøkken og 1 soverom og noe tørr overflate på benkeskapsfronter på kjøkken, ellers fremstår leiligheten med normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsmasse, men det må alltid påregnes noe modernisering. Vinduer fra 1989 og balkongdør fra 2003.

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 sameiets felles bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

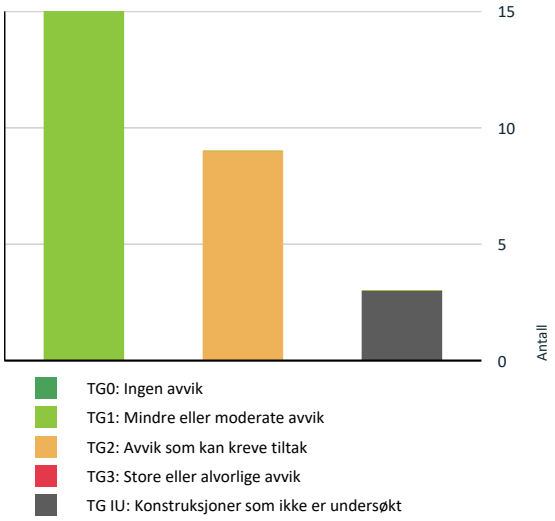
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert 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 sameiets 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. Leiligheten var umøblert og ubebodd 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 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).

Sammendrag av boligens tilstand

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

	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 2	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Servant	Gå til side
	Våtrom > 4. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 4. etasje > 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 hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Opplysning hentet fra matrikkelutskrift.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Rehabilitert bad/wc med nye overflater, membranløsninger, varmekabler, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr, og arbeidet er utført i regi av sameiet.
2003	Modernisering	Ny balkongdør.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Beskrivelse

Høyblokk på 9 etasjer, underetasje, kjeller og loft som er oppført med bærende konstruksjon i mur og betong og etasjeskillere i betong. Utvendige fasader med malte pussede flater og yttertak i salttakkonstruksjon som er 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 leilighetens selvstendige vedlikeholdsansvar. Vinduer, balkonger/terrasser og andre bygningsdeler med nær og direkte tilknytning til leiligheten vurderes der dette er relevant eller påkrevd.

Sameiets 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 sameiets 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 med malte pussede flater. 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 malte trerammer og 2-lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Vinduer 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 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2003 og entredør type B-30/db40 som er brann- og lydklassifisert.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong på 3,3m² med malt gulv og adkomst fra stue.

Rekkverkshøyde på 1,17m og nivåforskjell til bakkeplan på 11,6m.
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:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Noe malingsflass på gulvoverflate.
Grønske på rekkverk og gulv.

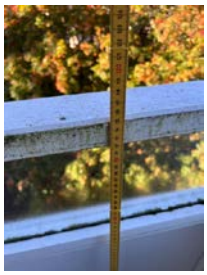
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• 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.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater: Laminat i stue og begge soverom og belegg i entre og kjøkken.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater: Malt overflater i entre, malt strie i stue og malt tapet i 1 soverom.

Himlingsoverflater: Malte overflater i alle rom.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 2

Beskrivelse

Veggoverflater: Tapet i kjøkken og 1 soverom.

Vurdering av avvik:

• Eldre tapet, noe skjolder på tapetoverflater og noen gliper i tapetskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Overflatebehandling av tapet må utføres for å lukke avviket. Overflater med synlig slitasje har redusert gjenværende levetid og kan påvirke boligens bokomfort negativt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.
I stue er det er målt ca. 14mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 9mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I entre er det målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale finerte innerdører med malte trekarmer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Stedvis bruksslitasje i karmer og på dørblader.

Konsekvens/tiltak

• Overflatebehandling i karmer og på dørblader må påregnes. Usikker fremtidig funksjon på innerdører og utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entre og originale plassbygde garderobeskap i begge soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/wc er rehabilitert i regi av sameiet i 2014 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr. Arbeidet er utført av S-Bygg AS.

Ferdigattest på oppføring av bygningstekniske installasjoner, datert 17/11-2014 fra Plan- og bygningsetaten er innhentet. Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag er ferdigattest gitt.

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

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Den dokumentasjonen som er fremlagt og innhentet for det aktuelle våtrommet består av ferdigattest utstedt av kommunen for rehabiliteringsprosjektet. Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon vedrørende våtrommets oppbygging, utførelse eller tekniske løsninger.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte overflater m/downlights i himling.

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

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Fliser med elektriske varmekabler i gulv.

Det er målt fall på 22mm fra gulv ved dør til sluk i dusjsone med en avstand på 130cm og fall på 8-15mm fra hjørner/ytterkant i dusjsone og mot sluk.
Synlig banemembran bak terskellist er trukket opp 5mm over flisgulv.
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.

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.

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

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Blüchersluk m/klemring i dusjsone.

Synlig banemembran under klemring i sluk og bak terskellist på dør.
Uvisst hva slags type membran som er benyttet på vegger, og dette er ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport

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







4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av inn- utadslående dusjvegger, underskap, overskap m/speilfront og overlys, veggmonstert toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Servant

Beskrivelse

Servant over underskap på bad/wc.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist emaljeriss i servant.

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.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra ventil i vegg og tilluft under dørblad til bad/wc.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende da det er svakt avtrekk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for dårlig inneklima.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

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).









KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte eikefronter, laminat benkeplate m/fliser over, dobbel oppvaskkum, ventilator og integrert stekeovn og koketopp.

Vurdering av avvik:

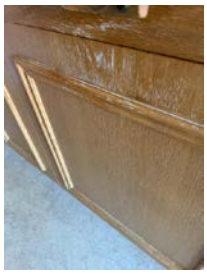
• Noe tørr overflate på benkeskapsfronter.

• Det er i NS 3600:2025 et krav om at det skal være sluk i gulv eller montert lekkasjesikring/stopper for eventuelt lekkasjevann i alle rom med vanninstallasjoner. Tilstandsgrad 2 settes grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

• Modernisering av kjøkkeninnredning må utføres for å lukke dette avviket.

• 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.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter/omluft over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at matos 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 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast vannrør med Ballofix stoppekraner i benkeskap på kjøkken.
Luke i vertikal rørkasse med tilgang til stigevannrør og stoppekraner og åpne forkrommede vannrør fra himling til dusjarmatur, servant og vaskemaskin på bad/wc.
Alt av røropplegg fra 2014 da bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør fra oppvaskkum i benkeskap på kjøkken.
Luke i vertikal rørkasse med tilgang til plast soilrør og plast avløpsrør fra servant og vaskemaskin til gulv på bad/wc.
Soilrør og alt av røropplegg fra 2014 da bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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









TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til luftekanal fra kjøkken og naturlig tilluft til leiligheten fra spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg på begge soverom og mot kjøleskap på kjøkken.

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

Beskrivelse

Sameiet får levert varme til oppvarming og tappevann fra bergvarmeanlegg som ble installert i 2019/20. Dette er en del av sameiets 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, kjøkken og begge soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring på 32 Amp. som er plassert i fellesgang. Nyere bryterpanel til bad/wc, ellers hovedsakelig eldre/originale stikkontakter og brytere og innvendig elektrisk anlegg er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.
-Varmekabler og elektrisk anlegg på bad/wc er fra 2014 i forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Dette kan medføre til utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget og utvidet el-kontroll anbefales derfor. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstingeniøren som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.









Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Husbrannslange i benkeskap på kjøkken og røykvarsler i leiligheten.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner som er oppkoblet mot mobiltelefon og TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

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

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

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker 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 har feil eller mangler. Dette kan medføre til utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

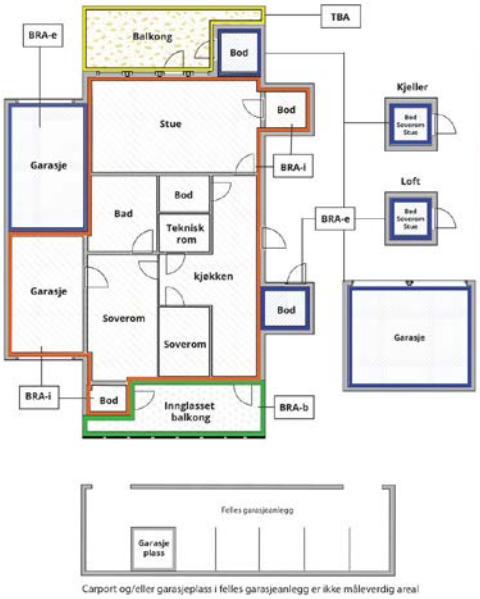
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4. etasje	66			66	3		66
Kjellerbod		3		3			3
Loftsbod		2		2		4	6
SUM	**66**	**5**			**3**	**4**	**75**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2,7m² og 1 loftsbod med gulvareal på 6,2m² og målbart areal på 2,2m², grunnet skråtak. Boder er fremvist på befaringen. Boder i sameiet er generelt å betrakte som fellesareal og omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameiet 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, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
29.9.2026	Petter Schanke Eikum	Takstingeniør
	Rune Larsen	Viste og ga opplysninger på befaringen.

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	25		15	12780 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i kartverket.	Festet

Adresse
Bølerbakken 2

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Esther Larsen (Bo)

Kommentar
Tomten er festet med Oslo Kommune som bortfester. Interessenter anbefales å sette seg inn i festekontrakten, vedr. justeringer og evnt. innfrielse. Dette gjelder spesielt i juridiske forhold. Ovennevnte er ikke vurdert av takstingeniøren. Festekontrakt inngått år: 1957 og utløper år: 2047.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Grankollen Sameie	1 / 108	PHM forvaltning AS, tlf: 67818800	871435642

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 23 199 31.12.2025	Kr. 251 597 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms selveierleilighet beliggende i høyblokkens 4. etasje av totalt 9 etasjer, loft, kjeller og underetasje som er hovedinngangsplan. Leiligheten som er en hjørneleilighet består av entre, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang balkong på 3,3m².

Leiligheten har laminat og belegg på gulv, tapet og malte veggoverflater, kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte eikefronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv som er rehabilitert i regi av sameiet i 2014 med nye overflater, membranløsninger, sluk og røropplegg.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod, samt bruk av fellesvaskeri som benyttes etter gjeldende regler.

Nærmeste kjøpesenter er Bøler senter med alle sine forretninger, leiligheter og servicetilbud. Kort vei også til Oppsal og Bryn senter. I nærområdet finnes barnehager, skoler, kirke og idrettsforeninger. Gangavstand til kjente rekreasjonsområder som Østensjøvannet og Haraløkka, samt Østmarka med et variert utvalg av badevann og preparerte tur/skiløyper. Kort avstand til T-bane og buss.

Sameiet som har adresse Bølerbakken 2, 4 og 6 består av 108 leiligheter. Opparbeidede utearealer og asfalterte gangarealer og mulighet for leie av biloppstillingsplass ved henvendelse til styret.

Vedlikehold og rehabiliteringer i sameiet: 2022-Nye heiser i sameiet, 2019/20-Utført installering av bergvarme i sameie, 2016-Etablert nytt avfallsanlegg i sameiet, 2014-Utført våtromsrehabilitering, nytt dør-calling system fra senere år, 2006/07-Nye inngangspartier, innregulering av varmepumpe, installasjon av reguleringsboks i berederrom i Bølerbakken 6 og 2005/06-Fasade- og balkongrehabilitering. For øvrige eller fremtidige rehabiliteringer, kontakt styret.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	3487759			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.09.2026	Informasjon vedrørende leilighetens gjeld, andel, forsikring, etc.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026	Leiligheten er et dødsbo og egenerklæring er ikke utfylt. Eierinformasjonen er dermed begrenset.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Elektronisk utgave, avlest 4/10-26. 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	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Larsen, Odd Roar
28.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Odd Roar Larsen

Boligen

Bølerbakken 2
0690 Oslo

0301-164/25/0/15

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

Våtrom, tak og fasade

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Sameiet må besvare dette, mener det var feil på en stikkledning til en av blokkene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **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?

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

- **Nei**

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

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

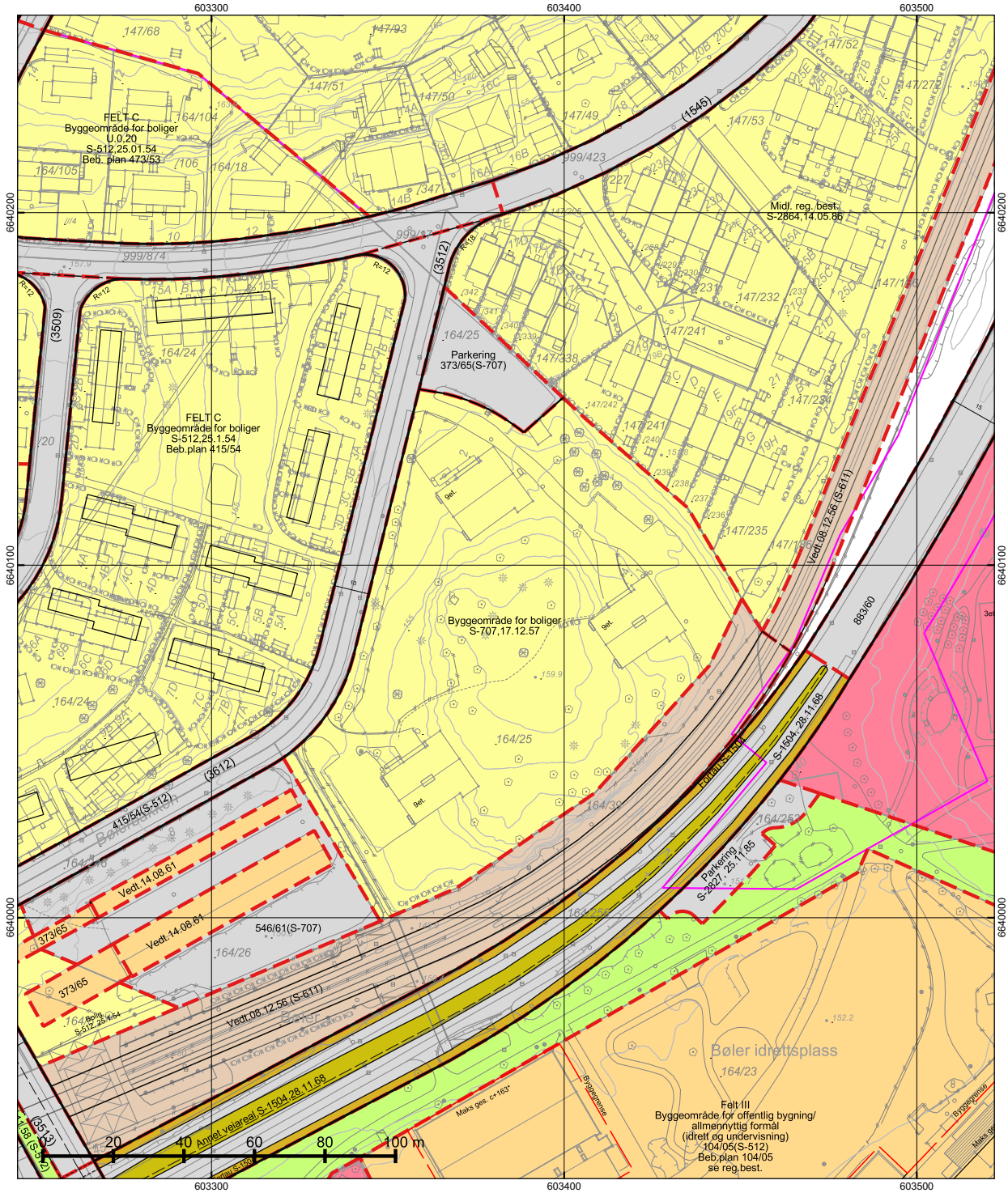
Boligen selges med boligselgerforsikring

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

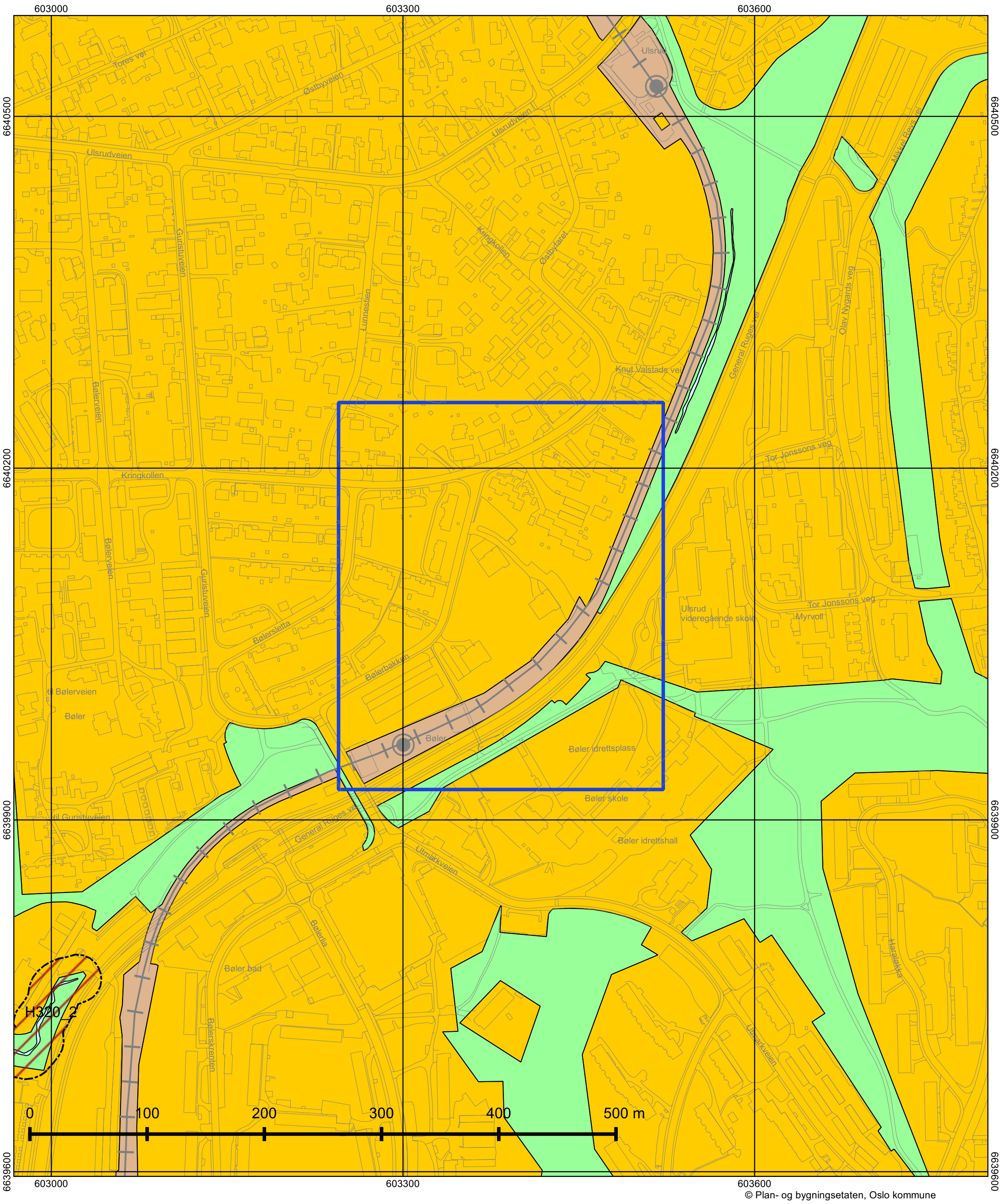
PlottID/Best.nr: 163581/ 86540618
Deres ref.:
Adresse: Bølerbakken 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 164/25

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)





Oslo

Dato: 28.09.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 163581/86540618

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

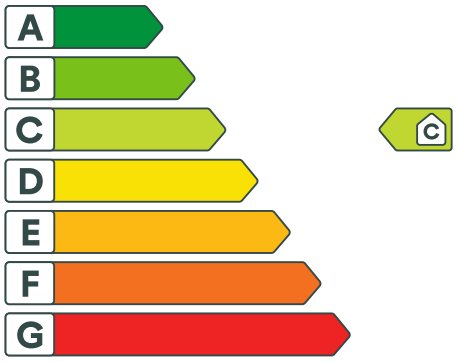


enova

Energiattest



Adresse **Bølerbakken 2, 0690 OSLO**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364467**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80411669**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0404**



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 **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **131,76**

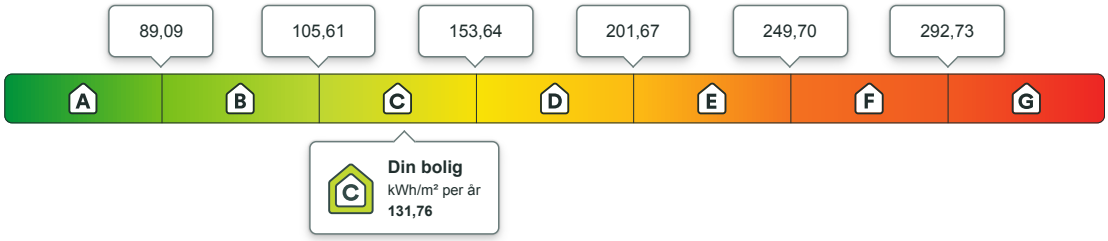
Bølerbakken 2, 0690 OSLO

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
16 308,11	**131,76**

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



Bølerbakken 2, 0690 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**



Bølerbakken 2, 0690 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 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: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Grankollen Sameie

Møtedato: 11.05.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Bøler kirke, Konfirmasjonsalen
Til stede: 10 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.
Forretningsfører PHM Forvaltning AS, ble representert ved Yngve Abrahamsen

Møtet ble åpnet av styreleder Amir Mansouri

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Yngve Abrahamsen foreslått.
Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent

C Valg av referent og protokollvitne
Som referent ble Tove Sørgjerd foreslått og Jan-Terje Vellene til å undertegne protokollen
Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsberetning for 2025

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Tatt til etterretning

---

3. Behandling av årsregnskap for 2025 og budsjett 2026

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Regnskapet for 2025 og budsjett for 2026 ble godkjent.
Vedtak årsregnskap: Godkjent (enstemmig)
Vedtak budsjett: Tatt til etterretning

---

4. Godtgjørelser

Forslaget til styrehonorar er kr. 350 000,- for perioden 2025/2026.
Vedtak: Godkjent

---

5. Innkomne saker:
Sak fra beboer Syed Omair Ahmed. På grunn av gjentatte misbruk av heisen ønsker beboer at sameiet vedtar:
1. Sameiet vedtar at misbruk av heis, herunder bruk av nød- og brannknapper uten reell nødssituasjon, anses som brudd på ordensreglene.
2 Det presiseres at seksjonseier er ansvarlig for handlinger utført av egne barn og besøkende.
3 Ved dokumentert misbruk (herunder via kamera), kan ansvarlig seksjonseier belastes et standardisert gebyr på kr 1 000 per hendelse, i tillegg til dekning av faktiske kostnader dersom disse overstiger gebyret.
4 Styret gis fullmakt til å håndheve ordningen og informere beboere om regelverket.

Styret stiller seg bak forslag 1,2 og 4.

Verken i borettslag eller eierseksjoner vil det være rettmessig å ilegge standardbøter/gebyrer utover faktisk tap. Sameiet kan bare kreve faktiske kostnader dekket av overtreder.

Styrets forslag til vedtak:

«Forslaget om standardisert gebyr vedtas ikke. Men ved dokumentert misbruk kan seksjonseier holdes ansvarlig for sameiets faktiske og dokumenterte kostnader som følge av hendelsen.»

Vedtak: - For: 11 - Imot: 0 - Blank: 0

6. Valg av tillitsvalgte

A) En styreleder for 2 år. Amir Houssein Mansouri
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Styreleder ønsker å få med årsmøte på en økning av styrehonorar fra 2027 for å fortsette som styreleder. Det er et stort sameie, med mye vedlikeholdsbehov og mye arbeid. Det er snakk om en økning i styrehonorar på NOK 100.000,- fra og med 2027.
Vedtak: For: 11 - Imot: 0 - Blank: 0

B) Et styremedlem for 2 år: Arian Sepahyar-Lorentzen
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) 2 varamedlemmer for 1 år. Som varamedlem for 1 år ble Markus Hovd og Hiba Saaliti foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 1900

Protokollen signeres av

Møteleder	Referent	Protokollvitne
Yngve Abrahamsen	Tove Sørgjerd	Jan-Terje Vellene

2026-05-13 05:18:26

Yngve Abrahamsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-622146

2026-05-13 05:19:23

Tove Sørgjerd

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-37833

2026-05-13 12:25:55

Jan-Terje Vellene

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-838567

Til seksjonseierne i Grankollen Sameie

Velkommen til årsmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2025. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamling/ årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til borettslaget/sameiets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med kundeansvarlig til generalforsamlingen/årsmøtet. Kundeansvarlig har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registrering/or *årsmøtet Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Eiers navn:*

Eiers seksjon:

_____

_____

Fullmakt

Eier av ovennevnte enhet gir

_____(full mektig) fullmakt til å møte og stemme på årsmøtet den 11. mai 2026.

Dato, sted, Underskrift

Innkalling til ordinært årsmøte 2026
Ordinært årsmøte i Grankollen Sameie avholdes
Mandag 11 mai **kl. 18.00** i **Bøler Kirke Konfirmantsalen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

B) Opptak av navnefortegnelse

C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Styrets årsberetning følger vedlagt og tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025 OG BUDSJETT 2026

A) Årsregnskap 2025

Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

B) Budsjett for 2026

Styret foreslår at budsjettet blir tatt til orientering.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar: styret ber om godtgjørelse på kr. 350 000,- + arbeidsgiveravgift for arbeid i periode 2025/2026.

5. Sak fra beboer

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av styremedlem for 2 år

C) Valg av varamedlemmer for 1 år

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:
Leder: Amir Houssein Mansouri
Styremedlem: Arian Sepahyar-Lorentzen
Styremedlem: Tove Sørgjerd
Varamedlem: Markus Hovd
Varamedlem: Ole Petter Siem(fratrett)

Styrets medlemmer består av en kvinne og to menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg av ansettelser.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 108 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 871435642, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo Kommune.

Adresse: Bølerbakken 2, 4 og 6 Gårds- og bruksnummer 164/25

Med eierseksjon forestår sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av PHM Forvaltning AS. Autorisert regnskapsfører Sølvi Roald Wøien har ansvaret for regnskapsførselen.

Sameiets revisor er AS Revision.

4. STYRETS ARBEID 2025/2026

Styret har gjennomført og protokollført 13 styremøter, hatt dialog over telefon, sms og e-post. Styrearbeidet har fordelt seg på følgende oppgaver:

- Kommunikasjon med beboere på epost
- Innkalling og gjennomføring av styremøter. Protokollføring av referat
- Oppdatering av husregler og vedtekter
- Samarbeid med forretningsfører
- Samarbeid og oppfølging med vaktmester
- Bestilling av lokaler og gjennomføring av Sameiermøte
- Informasjon til beboere gjennom hjemmeside, facebook og epost.
- Administrering av styretavler for alle 3 blokkene (deling av informasjon)
- Oppfølging av forsøpling og utsending av faktura
- Bestilling og utlevering av nøkler og nøkkelbrikker til beboere (besparelse for sameiet)
- Håndtering av kameraovervåkning
- Innkalling til og gjennomføring av dugnader i sameiet
- Bestilling og gjennomføring av dugnadssøppel i sameiet (Renova)
- Bestilling av spesial avfall fra Oslo kommune
- Oppfølging av feilparkeringer i sameiets område (besparelse for sameiet)
- Kontrakt med P-Service for feilparkeringer
- Installert nye lyskastere i hele sameiet
- Installert vann og strøm ved grillplassen i tillegg til utelys
- Markering av parkeringsplasser og EL-bil ladestasjoner (besparelse for sameiet)
- Service og vedlikehold av EL-bil ladestasjoner (besparelse for sameiet)
- Kommunikasjon med renovasjonsetaten i forhold til søppelhåndtering i sameiet.
- Utleie av parkeringsplasser og el-bilstasjoner (utleie, oppsigelse, oppdatering, bytte og oppfølging av parkeringsplasser)
- Innhenting av diverse tilbud (Bryn inneklima, GK Inneklima, Pust)
- Innhenting av tilbud for porttelefoner (BB2, BB4 og BB6)
- Diverse oppfølginger av seksjonseiere
- Oppfølging av forsikringssaker
- Godkjenning av nye leietakere
- Heiser – oppfølging av gulvskade i BB6. Skade påført av Recover
- Reforhandling/oppfølging av diverse kontrakter og samarbeidspartnere
- Kontakt med Telia og oppfølging av internettproblemer i sameiet
- Oppfølgning av service avtaler
- Heis stans/start. Rengjøring/støvsuging av terskler. (besparelse for sameiet)
- Manuell opprydding og feiing av søppel ved avfallsdunker (besparelse for sameiet)
- Installasjon av nye sikringsbokser i BB2 og BB6
- Oppfølging av prosjekt «velferdsrom» i BB6
- Diverse oppfølging av beboere med klager
- Bytte navn på dørtelefoner i BB2, BB4 og BB6 (besparelse for sameiet)
- Feilsøking av radiatorvarme i blokkene

Regnskap for 2025 og budsjett for 2026

Kommentar til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende blikk av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningene om fortsatt drift er til stedet, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter

Innbetalte felleskostnader i 2025 utgjorde kr 5 841 936,-. Inntekter renter/avdrag lån endte på 1 999 512,-. I tillegg var det innbetaling for parkeringsplass på kr 144 500,-, utleie av fellesareal på kr 6 000,-, el-bil parkering på kr 182 120,-, og annen driftsrelatert inntekt på kr 172 365,-. Sameiets totale inntekter i 2025 utgjorde 8 864 380,-.

Kostnader

De totale driftskostnadene i 2025 var på kr 5 150 478,-, mot budsjetterte 5 719 994,-.

Resultat

Årets resultat viser ett overskudd på 1 906 906,-.

Kommentarer til sameiets egenkapital pr 31.12.2025.(note 11)

Egenkapital er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Egenkapital kommer frem i balansen ved å trekke langsiktig og kortsiktig gjeld fra omløpsmidler.

Sameiets egenkapital er pr 31.12.2025 —24 164 022,-. Sameiets negative egenkapital skyldes Låneopptak grunnet vedlikeholdsarbeid.

Ellers vises det til de enkelte regnskapstallene og notene lenger bak i innkallingen.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for sameiermøtet legger styret frem budsjettet for 2026. Budsjettet vises i en egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Budsjettet viser samlede inntekter på kr 8 448 848,-. Innbetalte felleskostnader er budsjettert til 6 111 936,-. Inntekter renter/avdrag lån er budsjettert til 2 004 912. innbetaling parkeringsplass på kr 144 000,-, el-bil parkering kr 182 000,- og utleie av fellesareal kr 6 000,-.

Budsjetterte samlede driftskostnader er på kr 5 827 431,-

I budsjettet har styret tatt hensyn til overnevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Foreløpig budsjettert årsresultat for 2026 viser ett overskudd på kr 964 617,-. Da er ikke avdrag på lån tatt med i beregningen.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjett.

Grankollen Sameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Grankollen Sameie Org.nr. 871435642

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Grankollen Sameie

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		5 841 936	5 724 683	5 843 483	6 111 936
Inntekter renter/ avdrag lån		1 999 512	2 003 365	2 005 000	2 004 912
Andre inntekter	1	1 022 932	369 792	276 000	332 000
Sum inntekter		**8 864 380**	**8 097 840**	**8 124 483**	**8 448 848**
Kostnader					
Lønn	2	399 350	376 530	377 000	418 950
Kommunale avgifter		1 386 166	1 404 069	1 620 000	1 551 999
Strøm og varme		980 345	1 221 722	1 400 000	1 200 000
TV og bredbånd		602 926	580 388	600 000	620 784
Andre driftskostnader	3	36 801	29 846	19 999	32 500
Vaktmester og renhold	4	583 834	600 429	627 999	668 000
Reparasjon og vedlikehold	5	426 711	930 490	382 999	577 999
Honorarer	6	169 830	300 528	155 999	165 499
Forsikring		340 521	309 932	330 000	375 000
Andre kostnader	7	223 994	232 482	205 998	216 700
Sum kostnader		**5 150 478**	**5 986 415**	**5 719 994**	**5 827 431**
Driftsresultat		**3 713 902**	**2 111 425**	**2 404 489**	**2 621 417**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		34 599	34 963	5 000	7 000
Finanskostnader		1 841 595	1 950 879	1 948 000	1 663 800
Sum finans	**8**	**-1 806 996**	**-1 915 916**	**-1 943 000**	**-1 656 800**
Resultat		**1 906 906**	**195 510**	**461 489**	**964 617**

Grankollen Sameie

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		173 459	145 428
Forskuddsbetalte kostnader		263 430	242 970
Sum fordringer	**9**	**436 888**	**388 398**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**2 068 327**	**1 126 365**
Sum omløpsmidler		**2 505 216**	**1 514 764**
Sum eiendeler		**2 505 216**	**1 514 764**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-26 070 928	-26 070 928
Årets resultat		1 906 906	0
Sum egenkapital	**11**	**-24 164 022**	**-26 070 928**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	26 529 377	27 311 842
Sum langsiktig gjeld		**26 529 377**	**27 311 842**
Leverandørgjeld		45 203	1
Forskudd fra kunder	13	94 898	138 271
Påløpte renter	13	8 262	10 597
Påløpte kostnader	13	-8 502	124 981
Sum kortsiktig gjeld		**139 861**	**273 850**
Sum egenkapital og gjeld		**2 505 216**	**1 514 764**

STABEKK, 13.03.2026
Grankollen Sameie

Amir Houssein Mansouri	Tove Sørgjerd	Arian Sepahyar-Lorentzen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Boligsameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre Inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Parkeringsplass	144 500	141 550	140 000	144 000
Utleie av fellesareal	6 000	6 000	6 000	6 000
EL-Parkering inntekter	182 120	196 292	130 000	182 000
Viderefaktureringer	20 000	2 550	0	0
Innfridde lån	497 947	0	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	172 365	23 300	0	0
Refusjon ladestrøm	0	100	0	0
Sum andre inntekter	**1 022 932**	**369 792**	**276 000**	**332 000**

Innfridde lån kr 497.947,- er 2 stk IN-lån

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	350 000	330 000	330 000	367 500
Arbeidsgiveravgift	49 350	46 530	47 000	51 450
Sum lønnskostnader	**399 350**	**376 530**	**377 000**	**418 950**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 350 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snørydding/strøing/feiing	0	8 813	0	0
Skadedyrkontroll	8 769	7 306	7 000	7 500
Dugnader	1 290	8 951	9 999	5 000
Annen leiekostnad	8 333	0	0	0
Driftsmateriale	18 408	2 776	3 000	20 000
Datautstyr	0	2 000	0	0
Sum andre kostnader	**36 801**	**29 846**	**19 999**	**32 500**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	121 644	119 311	132 000	126 000
Matteleie	19 106	18 069	18 999	20 000
Renhold tillegg	0	8 250	0	20 000
Avfall og deponikostnader	0	20 220	15 000	50 000
Vaktmestertjenester	443 084	434 579	462 000	452 000
Sum vaktmester og renhold	**583 834**	**600 429**	**627 999**	**668 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	18 750	9 608	50 000	20 000
Vedlikehold diverse	8 250	7 870	0	0
Vedlikehold utendørs	2 303	0	20 000	5 000
Drift/vedlikehold grøntarealer -	10 657	1 954	3 000	6 999
Vedlikehold elektrisk	140 657	31 350	165 000	100 000
Vedlikehold brannteknisk	16 241	16 843	0	18 000
Vedlikehold dører/låser	3 094	893	10 000	150 000
Vedlikehold vann/avløp	22 956	8 601	5 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 450	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	52 284	95 065	0	0
Vedlikehold fjernvarme	0	619 236	0	0
Drift/vedlikehold fyranlegg,	8 700	0	0	0
Vedlikehold vinduer	0	0	10 000	0
Vedlikehold EL-bil struktur	400	0	0	0
Serviceavtaler	21 212	67 600	80 000	23 000
Avfall og deponikostnader	48 890	0	0	0
Vedlikehold heis	46 571	11 798	30 000	50 000
Egenandel forsikring	20 000	0	0	10 000
Vedlikehold annet	0	0	9 999	0
Prosjekt Vaskeri	2 297	59 673	0	160 000
Sum vedlikehold	**426 711**	**930 490**	**382 999**	**577 999**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Honorar revisjon	26 625	15 283	17 000	15 000
Forretningsførsel fast	134 505	131 095	138 999	140 499
Honorar byggteknisk	8 700	0	0	10 000
Annen fremmed tjeneste	0	154 150	0	0
Sum honorar	**169 830**	**300 528**	**155 999**	**165 499**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revisjon
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	0	0	2 000	0
Data/EDB-kostnad	24 050	23 759	21 999	25 000
Purringer	35	0	0	0
Porto	0	-1 281	1 000	0
Fakturaproduksjon og purringer	32 165	22 738	9 999	25 000
Huseiernes Landsforbund	3 458	3 083	3 000	3 500
Styre- og	1 116	138	0	1 200
Generalforsamling	4 500	4 500	5 000	5 000
Øredifferanser	2	107	0	0
Festeavgift	149 834	149 834	150 000	150 000
Bank og kortgebyrer	8 834	6 328	8 000	7 000
Tap på kundefordringer	0	23 275	0	0
Annen kostnad,	0	0	5 000	0
Sum andre kostnader	**223 994**	**232 482**	**205 998**	**216 700**

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen renteinntekt	28 358	28 024	0	0
Renteinntekt felleskostnader	5 891	5 633	0	5 000
Renteinntekter bank	0	11	0	0
Annen finansinntekt	350	1 295	5 000	2 000
Sum finansinntekter	**34 599**	**34 963**	**5 000**	**7 000**
Rentekostnader lån:	0	124 481	0	0
Rentekostnader lån:	178 158	205 493	204 000	0
Rentekostnader lån:	1 179 082	1 365 752	1 360 000	0
Rentekostnader lån:	327 929	255 153	384 000	0
Rentekostnader Nytt lån:	156 426	0	0	1 663 800
Sum finanskostnader	**1 841 595**	**1 950 879**	**1 948 000**	**1 663 800**
Sum finans	**-1 806 996**	**-1 915 916**	**-1 943 000**	**-1 656 800**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	78 561	7 157
Forskudd Kunder	94 898	138 271
Sum kundefordringer	**173 459**	**145 428**
Forskuddsbetalt forsikring	102 101	88 632
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	155 196	148 868
Andre forskuddsbetalte	6 133	5 470
Sum andre fordringer	**263 430**	**242 970**
Sum fordringer	**436 888**	**388 398**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalte er Skadedyr

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
Odal Sparebank kr 1 250 403
Sparekonto kr 817 924
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-26 070 928	-26 266 438
Årets resultat	1 906 906	195 510
Egenkapital 31.12	**-24 164 022**	**-26 070 928**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har tidligere gjennomført rehabiliterings - og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet tidligere har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Note 12 Langsiktig gjeld

Handelsbanken 8398.72.10993 Avsluttet		
Renter 31.12.25: 6,85%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2022	3 000 000	
Nedbetalt tidligere	121 455	
Nedbetalt i år	2 878 545	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 01.03.2052		
Handelsbanken 8398 72 21839 Avsluttet		
Renter 31.12.25: 6,85%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2023	19 625 457	
Nedbetalt tidligere	503 130	
Nedbetalt i år	19 122 327	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 07.06.2048		
Handelsbanken 8398 72 35503 Avsluttet		
Renter 31.12.25: 7,10%, løpetid 0 år		
Opprinnelig 2024	5 364 214	
Nedbetalt tidligere	53 244	
Nedbetalt i år	5 310 970	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.1899		
Handelsbanken 8398.72.79039		
Renter 31.12.25: 6,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2025	26 889 160	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	359 783	
Lånesaldo 31.12		26 529 377
Beregnet innfrielsesdato: 30.11.2045		
Sum langsiktig gjeld		**26 529 377**

Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelse rett i lånet (banken tilbyr ikke dette for eierseksjons sameie), og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

Innbetalte IN-lån i løpet av året Kr. 497 947

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	8 262	10 597
Annen påløpt kostnad	-8 502	124 981
Forskudd felleskostnader	94 898	138 271
Sum annen kortsiktig gjeld	**94 658**	**273 849**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 240 914**	**1 525 746**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 906 906	195 510
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-782 465	-480 341
B. Årets endring i disponible midler	1 124 441	-284 831
C. Disponible midler 31.12	**2 365 355**	**1 240 914**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

Arsoppgjorspakke 2025.pdf

Navn	Dato
Sørgjerd, Tove	**2026-03-11**

Identifikasjon

bankID Sørgjerd, Tove

Navn	Dato
Mansouri, Amir Houssein	**2026-03-11**

Identifikasjon

bankID Mansouri, Amir Houssein

Navn	Dato
Lorentzen, Arian Sepahyar	**2026-03-11**

Identifikasjon

bankID Lorentzen, Arian Sepahyar

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

Til generalforsamlingen i
Grankollen Sameie

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Grankollen Sameie som viser et overskudd på kr 1 906 906. Årsregnskapet 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (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

Penneo Dokumentnøkkel: VA54N-PLDPC-N97QB-L91CL-V6IUN5-MIR0G

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 12. mars 2026
AS Revision

Jon Inge Solberg
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VA54N-PLDPC-N97QB-L91CL-V6UN5-MIR0G

PENNEO

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

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

Jon Inge Solberg
Oppdragsansvarlig revisor
På vegne av: AS Revision
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-350703
IP: 213.52.xxx.xxx
2026-03-12 08:18:39 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VA54N-PLDPC-N97QB-L91CL-V6UN5-MIR0G

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

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

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

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

5.Sak fra beboer

Sak fra beboer Syed Omair Ahmed:

Jeg ønsker å melde inn følgende sak til behandling på generalforsamlingen:

Bakgrunn:
Det har over tid vært gjentatte tilfeller av misbruk av heisen, særlig knyttet til at barn trykker på nødknappen og/eller brannknappen uten grunn. Dette medfører at heisen settes i brannmodus og må resettes av tilsynspersonell.

I tillegg observeres det at barn leker i heisen og trykker på alle knapper, noe som skaper unødvendig slitasje og ulemper for øvrige beboere.

Det er installert kamera i området utenfor heisen, noe som muliggjør identifisering av hendelser. Konsekvenser:

- *Unødvendige kostnader til utrykning og reset*
- *Driftstans i heisen*
- *Økt slitasje og risiko for feil*
- *Ulemper for beboere*

Forslag til vedtak:

1. *Sameiet vedtar at misbruk av heis, herunder bruk av nød- og brannknapper uten reell nødssituasjon, anses som brudd på ordensreglene.*

2. *Det presiseres at seksjonseier er ansvarlig for handlinger utført av egne barn og besøkende.*

3. *Ved dokumentert misbruk (herunder via kamera), kan ansvarlig seksjonseier belastes et standardisert gebyr på kr 1 000 per hendelse, i tillegg til dekning av faktiske kostnader dersom disse overstiger gebyret.*

4. *Styret gis fullmakt til å håndheve ordningen og informere beboere om regelverket.*

Formål:
Å redusere misbruk, sikre ansvarliggjøring og begrense unødvendige kostnader for sameiet.

Styrets kommentar:

Styret stiller seg bak forslag 1,2 og 4.

Verken i borettslag eller eierseksjoner vil det være rettmessig å ilegge standardbøter/gebyrer utover faktisk tap. Sameiet kan altså bare kreve faktiske kostnader dekket av overtreder.

Styrets innstilling:

Et standardisert gebyr per hendelse har karakter av en konvensjonalbot. Verken eierseksjonsloven eller sameiets vedtekter gir hjemmel for å ilegge slike sanksjoner, hverken ved alminnelig flertall eller ved to tredjedels flertall. Årsmøtet kan ikke ved vedtektsendring gi seg selv kompetanse som loven ikke hjemler.

Seksjonseier kan derimot holdes erstatningsansvarlig for dokumenterte faktiske kostnader sameiet påføres som følge av misbruket, herunder utrykning og reset. Dette følger av alminnelige erstatningsrettslige regler og er et tilstrekkelig grunnlag for kostnadsdekning.

Styrets forslag til vedtak:

«Forslaget om standardisert gebyr vedtas ikke. Men ved dokumentert misbruk kan seksjonseier holdes ansvarlig for sameiets faktiske og dokumenterte kostnader som følge av hendelsen.»

6.Valg av tillitsvalgte

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av styremedlem for 2 år

C)Valg av varamedlemmer for 1 år

VEDTEKTER
FOR
GRANKOLLEN SAMEIE

Vedtatt i årsmøte den 27. mars 2019 og med endring ved årsmøte 8. mai 2023 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Grankollen Sameie og har gårdsnummer 164 og bruksnummer 25 med adresse Bølerbakken 2, 4, og 6 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved konstituerende sameiermøte 29. april 1985.

Sameiet består av 108 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. november 1983.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og festekontrakten til tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Søknad om overdragelse og leieforhold skal sendes styret for godkjenning. Styret har fullmakt til å utarbeide saksbehandlingsregler for behandling av saker om bruksoverlatelse. Disse kan omfatte søknad om godkjenning av bruksoverlatelse som skal benyttes før innflytting kan skje.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Sameiet har installert ladestasjon for elbiler i forbindelse med parkeringsplassen. Styret har myndig og ansvaret for disponering av ladestasjon.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter at årsmøtet med 2/3 dels flertall har vedtatt endringen.

Enerett for en seksjonseier til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall av årsmøtet.
Denne eneretten er begrenset til tretti år.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby eller begrense dyrehold i vedtektene eller husordensreglene. Sameiet kan likevel ikke forby seksjonseieren å holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater - en formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnett og en røykvarsler i hver seksjon.
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjoneier er til enhver tid ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr – røykvarsel og formfast brannslange, og at dette fungerer og er i forskriftmessig stand. Brannslanger og røykvarsler er installert og betalt av sameiet. Ved eierskifte skal selger av seksjon sørge for at utstyret er på plass. Dersom utstyret er ødelagt eller fjernet, stilles seksjonseier personlig ansvarlig til å erstatte utstyret og installering av det, samt dekke kostnader for dette.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, installering av parabolantenne, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis

seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

5.8. Innbo forsikring

Alle beboere i sameiet, både seksjoneiere og leietakere, er pliktig til å tegne egen innboforsikring.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller forslaget vedlegges innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal alltid inneholde antall seksjonseiere som er til stede og liste over seksjoner som er representert ved fullmakt. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder som velges for et år , og nestleder og et styremedlem som velges for 2 år, og en til to varamedlemmer som velges for ett år, dersom ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt. Valgkomitèen skal ha 3 medlemmer som velges for ett år av gangen.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede ledere nestleder møtet. Er heller ikke nestleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiet navn.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan

årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

GRANKOLLEN SAMEIE

---

1. **Formål**

Husordensregler er gitt for å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som til enhver tid gjelder. Husordensreglene er vedtatt av sameiermøtet og gjelder som en del av kjøpekontrakten/ leiekontrakten. Reglene er gitt for å oppnå de best mulige forhold for den enkelte. Husordensreglene gjelder friareal, parkeringsplasser, fellesanlegg/-rom og den enkelte sameiers leilighet.

Klager rettes til styret, fortrinnsvis skriftlig ved e-post til post@grankollen.no eller til styrets postkasser i de respektive blokkene.

2. **Avfallshåndtering**

Mat-, rest- og plastavfall skal kastes i anviste brønner, og følge retningslinjene til Oslo Kommune. Avfallsposer skal knytes igjen med dobbel knute. Papp og papir samt glass og metall skal kastes i anviste brønner. Ved fulle brønner skal styret kontaktes for å arrangere tømming.

Det skal ikke hensettes avfall ved søppelbrønner eller ellers på sameiets eiendom. Ved overtredelse vil styret fakturere beboer for merarbeidet.

Annet avfall, f.eks. større matoljespann, maling, kjemikalier, eller annet spesialavfall skal ikke kastes eller hensettes ved sameiets søppelbrønner, men leveres egnet mottak for spesialavfall.

3. **Fellesarealer**

Fellesarealer, inkludert trappeoppgang, kjellergang, bod- og loftsgang skal holdes fri for private eiendeler. Barnevogner, sykler eller vinterutstyr skal plasseres i boder eller i det fellesrom som er satt av til dette bruk. Hvis det søles i fellesarealene, er vedkommende pliktig til å strake feie eller vaske opp etter seg.

Røyking er forbudt i alle fellesrom og -arealer.

Åpen flamme må ikke i not tilfelle brukes i kjeller, kott, eller loft.

Påse at det elektriske lyset er slukket og dørene låst når kjeller eller loft forlates.

Det er forbud mot fyrverkeri i hele sameiets fellesområder.

Barn skal gjøres oppmerksom på at lek og opphold i trapper, ganger eller heis er forbudt. All lek med ball er forbudt i nærheten av blokkene og parkeringsplassene.

4. **Sentralvarmeanlegg**

Bruk aldri vann unødig og vær sparsom med bruken av varmt vann. Skru aldri radiatorene mer opp enn nødvendig etter årstid og værforhold. Unødig bruk av varme øker driftsutgiftene,

som må dekkes av sameierne. La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid ad gangen når det skal luftes i den tiden det fyres. Vegger, gulv og tak vil da bli sterkt avkjølte, slik at det trengs uforholdsmessig mye varme for å få det lunt igjen i rommene. Stormkrok eller annen tilsvarende sikring skal brukes for å sikre åpne vinduer mot skade.

5. Ventilasjonsanlegg

Kjøkken- og avtrekksvifter må ikke monteres slik at det forstyrrer felles avtrekk. Det skal ikke monteres aktiv ventilasjon til felles avtrekk uten skriftlig tillatelse fra styret. Godkjennelse avhenger av at aktiv ventilasjon ikke kan forstyrre felles ventilasjonsanlegg.

6. Felles antenneanlegg

Kun forskriftsmessig utstyr er tillatt. Parabolantenner eller lignende som er synlig fra bakkenivå, eller som hindrer adgang til rømningsvei eller sjenerer andre sameiere på annen måte, er ikke tillatt.

7. Skader

Sameieren er ansvarlig for enhver skade foranlediget av eieren eller personer som er i leiligheten, kommer til den eller forlater den. Blir ruter knust i leiligheten, påligger det beboer straks å besørge ny rute satt inn for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte, jf vedtekter for Grankollen Sameie. Styret gis fullmakt til å kreve erstatning eller dekning av kostnadene ved å fjerne skadeverk etc.

8. Kameraovervåking i sameiet

Styret gis fullmakt til å benytte kameraovervåkning i sameiet for å avdekke og forhindre skader, forsøpling, hærverk, innbrudd og lignende.

9. Vann, varme, og sanitær

Etter tapping av vann må alle kraner skrus godt igjen så de ikke står og drypper. Sameieren må sørge for at avløpsrør fra dusj, vasker og WC ikke tilstoppes. Sluk renses ca. Hver 3-tredje måned. Eieren plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Vannkraner som lekker, må pakkes om snarest mulig, og sameieren må selv betale utgiftene.

Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må dette utbedres straks av seksjonseier. For øvrig vises det til sameiets rutiner for varsling av forsikringsskader.
Oppdager sameier/beboer skade, feil eller mangler som vedkommende ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter hun/han å melde fra til styret.

10. Skadedyr

Oppdages veggdyr i en leilighet, skal det straks meldes til styret, og sameieren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

11. Husdyrhold

Husdyrhold tillates etter retningslinjene i sameiets vedtekter, pkt. 2.6.
Ved innflytting i borettslaget eller ved nyanskaffelse av hund eller katt, er det kun tillatt med ett husdyr, hund eller katt pr leilighet. Anskaffelse av husdyr skal meldes til styret. Ved eventuell tjenestehund eller førerhund kan det søkes styre om dispensasjon fra

bestemmelsene. Før husdyr anskaffes eller holdes i seksjonene skal skriftlig godkjennelse fra styret foreligge.

12. Bruk av leilighetene

Sameier/beboer må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår unødig form for sjenanse eller ubehageligheter for øvrige beboere. Beboerne må rette seg etter de instrukser som styret utferdiger for å opprettholde ro og orden og for å beskytte eiendommen.

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23:00 til 06:00.

Oppussing og andre støyende arbeider som kan forstyrre naboene skal ikke utføres etter kl. 20:00 på hverdager, etter kl. 17:00 på lørdager, og ikke ved søndager og nasjonale helligdager.

Radio, fjernsyn, instrumenter eller andre kilder til støy skal dempes slik at lyden ikke sjenerer naboene etter kl. 20:00.

13. Bruk av balkong

På balkong tillates kun elektrisk eller gassdreven grill. Glassflasken må følge brannfaglige anbefalinger, og skal alltid oppbevares utendørs.

På balkonger eller i vinduer skal det ikke henges opp tøy slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking, risting eller børstning av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler m.m. på balkonger eller i vinduer er forbudt.

Ved vask av balkong skal det tas spesielt hensyn til at dette ikke påvirker naboers balkong.

14. Bruk av ytterdører

Ytterdørene til sameiet skal til enhver tid holdes låst når de ikke er aktivt i bruk. Dette for å hindre uvedkommende å komme inn i våre fellesarealer og for å hindre branntilløp. Ved midlertidig behov for åpen dør, f.eks. ved flytting, skal dørene låses når de ikke er under direkte oppsyn.

15. Dugnad

Ved deltakelse på dugnad får andelseier utbetalt kr 600,-. Det gis kun én sum pr seksjon, og oppmøtet må være på minst 2 timer, så fremt det er arbeid til det.

16. Navneskilt på dør og postkasse

Beboer plikter å anskaffe og vedlikeholde navneskilt på dør og postkasse. Skiltenes utforming skal tilfredsstille styrets krav til form, farge, og kvalitet.

17. Dørtelefon

Dørtelefon som er montert inne i seksjonen er seksjonseiers ansvar.

18. Leie av parkeringsplasser

Grankollen Sameie har parkeringsplasser til disposisjon som leies ut til sameiets beboere etter skriftlig avtale med styret. Beboer er ansvarlig for avtalen inntil den er skriftlig sagt opp etter egen kontrakt for leie av parkeringsplass. Ved bruksoverlatelse, herunder utleie, salg, eller tilsvarende følger parkeringsplassen ikke seksjonen.

Parkeringsplasser som blir tatt i bruk uten gyldig tillatelse, eller parkering utenfor oppmerket område vil medføre borttauing for bileiers regning og risiko. Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget og i borettslagets indre område (gang- og stikkveier, hager etc.) Kun absolutt nødvendig kjøring, f.eks. ved transport av tunge gjenstander, handicappede, spedbarn eller tilsvarende er tillatt. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, og at det kun kjøres i gangfart. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt, likeledes å la motoren gå på tomgang.
For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 20 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må det søkes om dispensasjon til styret. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute. Fremleie er ikke tillatt. Det er kun lov å leie en parkeringsplass pr seksjon.

Historikk

Husordensreglene ble først vedtatt ved ekstraordinært sameiermøte 23. Oktober 1984.

Husordensreglene er endret ved:
27. April 2000
27. April 2004
26. April 2005
7. April 2011
06. Mars 2013
27. Mars 2019
28 Juni 2021

Husordensreglene ble sist endret:
28 April 2025

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Grankollen Borettslag

en del av eiendommen gnr. 164, bnr. 5.

Denne har fått gnr. 164, bnr. 25

og er 12.786 m² stor. Målebrev, datert 23/1 1957, tinglyst 5/7 1957 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/8 1959. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.613,00 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 53,768,00 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse. 1)

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

1) Fra 1/1 1966 skal festeavgiften være kr. 2.151,00, beregnet etter 4 % av grunnprisen.

9858-9/66.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av
boliger.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanl. m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller

bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarslig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 5. juli 1966.

Som fester: Grankollen Borettslag

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

advokat.

For Oslo kommune:

BOLIGRADMANNEN

Rich. Andvord, Oslo

Dagbokført som dok. nr. 9858/1966 den 9/7 1966
til Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
Ført i grunnbok som vedk. gnr. 164
nr. 25
Avskrift i P bok 318 bl.
For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 30. –
Anmerkning om heftelser meddelses på forlangende
mot erleggelse av et tillegsgebyr stort kr. 5,–

Cecilie Bjaanæs
dfm.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18062010**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200511868-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Bølerbakken 2

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
x	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 417200

OV/NU.

KOPI

Oslo, den 2-7-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 164, bnr. 25, hus 47, Bölerbakken 2.

Journalnr.
57/791.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
20-9-1960.

Bygningens art
Boligblokk (höyhus).

Byggherre
A/L Grankollen Borettslag, v/o.r.sakf. Bjarne Sundt, Stortingsgt. 18.

Byggemelder
Arkitekt H. O. Elgethun, Rådhusgata 17. Oslo 1.

Ansvarshavende
Murmester Rolf Eriksen, Grensen 3, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

O. Verndal

for Distriktsingeniøren
O. Verndal

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. –

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ing. Netteberg AS
Postboks 78 Bryn
0611 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201315792-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 17.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERBAKKEN 2, 4, 6	Eiendom:	164/25/0/0
Tiltakshaver:	Grankollen Sameie	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Siv.ing. Netteberg AS	Adresse:	Postboks 78 Bryn, 0611 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BØLERBAKKEN 2, 4, 6

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.11.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

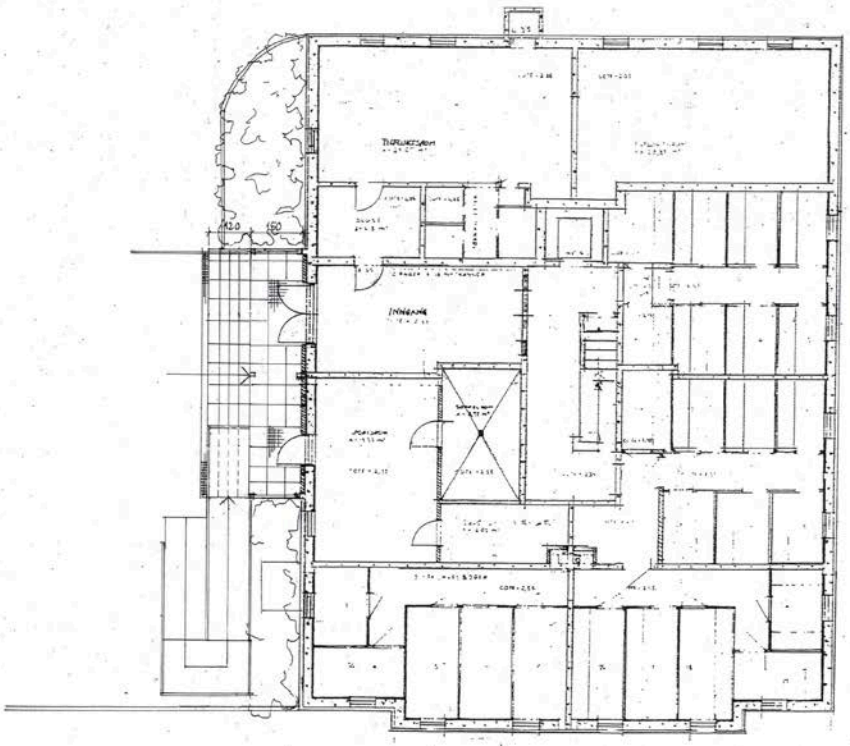
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.11.2014 av:

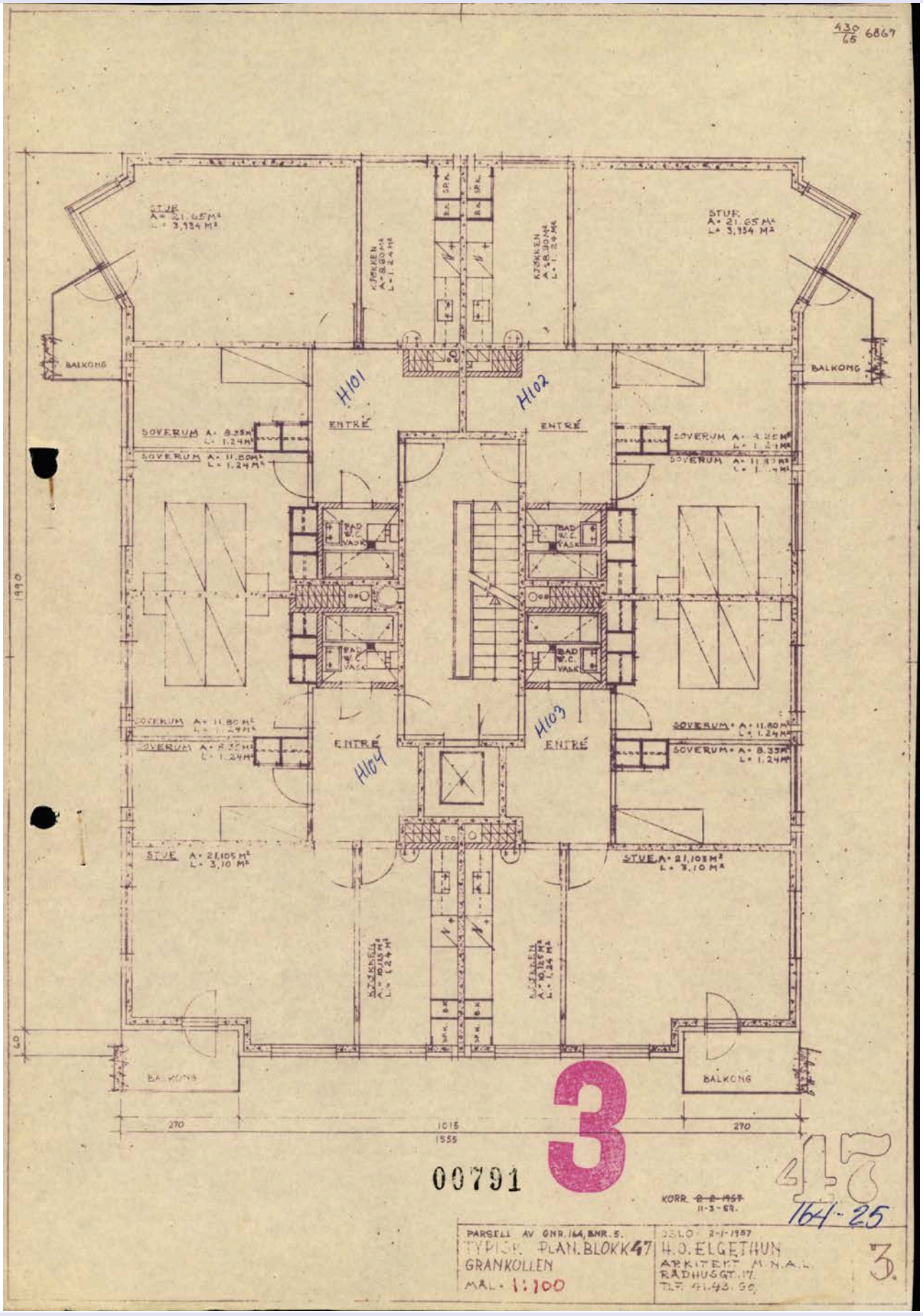
Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Grankollen Sameie, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, grankollen@gmail.com



BYGGHERRE	GRANKOLLEN S.EIE
PROSJEKT	BØLERBAKKEN 2 GNR:141 BNR:25
	NY INNGANG - TAK - PLAN
DATO 10.09.05	M.EL. 1:100
TEGN.	ANSV. KL/GR
TEGN. NR. A57-16	REV.

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S


430/66 6867
STUE A= 21,65M² L= 3,934 M²
KJØKKEN A= 8,80M² L= 1,24 M²
KJØKKEN A= 8,30M² L= 1,24 M²
STUE A= 21,65M² L= 3,934 M²
BALKONG
BALKONG
H101
H102
ENTRÉ
ENTRÉ
SOVERUM A= 8,33M² L= 1,24M²
SOVERUM A= 11,80M² L= 1,24M²
SOVERUM A= 8,33M² L= 1,24M²
SOVERUM A= 11,80M² L= 1,24M²
BAD W.C. VASK
BAD W.C. VASK
BAD W.C. VASK
BAD W.C. VASK
H103
H104
ENTRÉ
ENTRÉ
SOVERUM A= 11,80M² L= 1,24M²
SOVERUM A= 8,33M² L= 1,24M²
SOVERUM A= 11,80M² L= 1,24M²
SOVERUM A= 8,33M² L= 1,24M²
STUE A= 21,105M² L= 3,10 M²
STUE A= 21,105M² L= 3,10 M²
KJØKKEN A= 10,15M² L= 1,24 M²
KJØKKEN A= 10,15M² L= 1,24 M²
BALKONG
BALKONG
1990
60
270
1015
270
1555
3
00791
KORR. 2-2-1957
11-3-59.
164-25
PARSELL AV GNR. 164, BNR. 5.
TYPISK PLAN. BLOKK 47
GRANKOLLEN
MÅL. 1:100
OSLO 2-1-1957
H.O. ELGETHUN
ARKITEKT M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 17.
TLF. 41.43.90
3.

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
Bølerbakken 2, 0690 OSLO
Gnr 164, bnr 25, snr 15, , i Grankollen Sameie med orgnr.: 871435642 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6012260200

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6012260200
Sist oppdatert 07.10.2026

Kim Thu
Eiendomsmegler

Telefon: 909 49 823
E-post: kim.thu@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet