PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

SLETTELØKKA 40 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

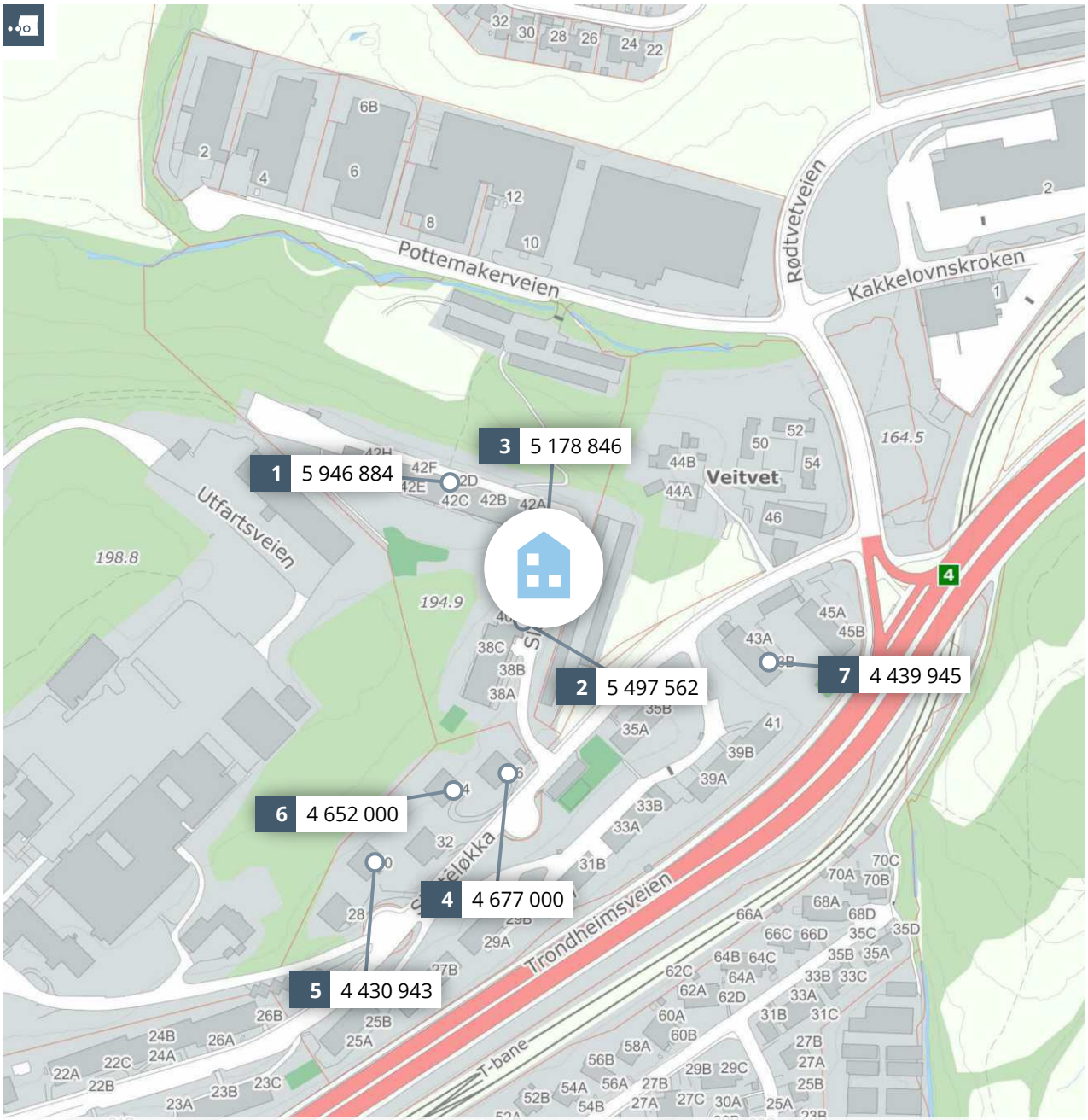
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SLETTELØKKA 40 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 19.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Pål Arild Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sletteløkka 40 C, 0597 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 89 BNR 19 FNR 0 SNR 57 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SLETTELØKKA

Verdivurdert til

4 190 000

270 752	4 460 752	57 932
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	6 509
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sletteløkka 42 D 77 m² 1959 1. etg 3 sov	02.06.2026	5 490 000	**5 750 000**	196 884	5 946 884	**77 232**
2 Sletteløkka 40 A 78 m² 1959 1. etg 4 sov	19.06.2026	5 390 000	**5 300 000**	197 562	5 497 562	**70 482**
3 Sletteløkka 40 C 77 m² 1959 1. etg 3 sov	03.11.2025	4 850 000	**4 980 000**	198 846	5 178 846	**67 258**
4 Sletteløkka 36 67 m² 1960 2. etg 2 sov	01.04.2026	4 350 000	**4 425 000**	252 000	4 677 000	**69 806**
5 Sletteløkka 30 67 m² 1959 1. etg 2 sov	09.08.2026	4 290 000	**4 180 000**	250 943	4 430 943	**66 133**
6 Sletteløkka 34 67 m² 1960 3. etg 2 sov	21.04.2026	3 890 000	**4 400 000**	252 000	4 652 000	**69 433**
7 Sletteløkka 43 B 69 m² 1960 1. etg 2 sov	20.07.2026	4 190 000	**4 190 000**	249 945	4 439 945	**64 347**

Sletteløkka 40 C er en stor og velholdt 3-roms selveierleilighet, med fin beliggenhet i toppetasjen. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong, med meget gode solforhold og fin utsikt mot marka. Det er mulighet for leie av parkeringsplass med elbil-lader, og ellers kort vei til marka, T-bane og buss med avganger både natt og dag. Sameiet er veldrevet, og beliggenheten gjør leiligheten populær for mange!

Inne har leiligheten en gjennomgående planløsning og god standard, med flere oppgraderinger de senere år. Den har en romslig stue med spiseplass og ildsted. På motsatt side er det et stort kjøkken med delvis integrerte hvitevarer. Badet ble oppgradert i 2003 og påkostet med innredning og dusjkabinett fra 2012 og 2020. Videre er det entré, to soverom og gode oppbevaringsløsninger.

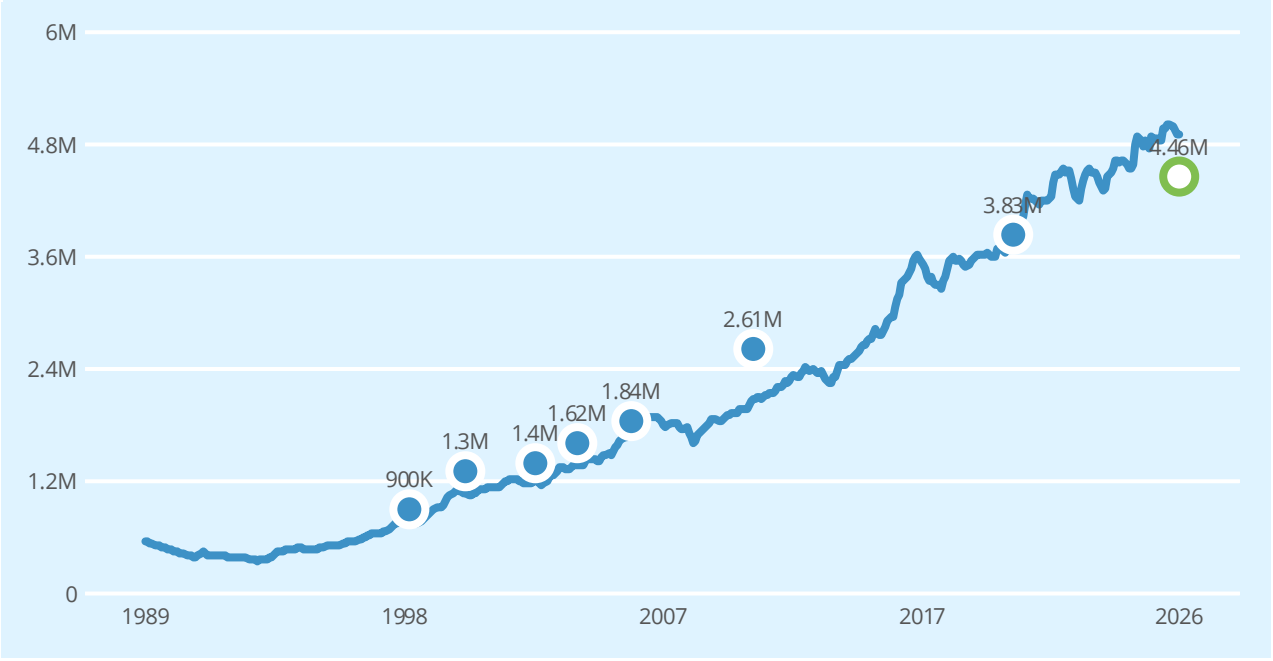
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2020	31.08.2020	24.09.2020	3 190 000	3 590 000	244 161	3 834 161	
14.02.2011	22.02.2011	29.04.2011	1 790 000	2 300 000	313 016	2 613 016	
03.03.2009		03.03.2009	-	795 556	-	795 556	2
20.08.2008		20.08.2008	-	940 000	-	940 000	2
23.08.2006	04.09.2006	08.11.2006	1 670 000	1 670 000	167 000	1 837 000	
13.09.2004	22.09.2004	07.01.2005	1 290 000	1 450 000	167 000	1 617 000	
28.11.2002	06.03.2003	09.04.2003	1 250 000	1 230 000	167 000	1 397 000	

+4 omsetninger

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SLETTELØKKA grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
3 972 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i SLETTELØKKA grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

4.3M
4 261 000 Prisantydning i snitt
4 235 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 816 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

65 427 SLETTELØKKA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

57 932 Sletteløkka 40 C Totalpris 4 460 752

Sletteløkka 40 C
0597 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1959
BRA:	94 m^2
BRA-i:	78 m^2
Rapportdato:	29.5.2026 (Gyldig til 29.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	9	3	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Sletteløkka 40 C
0597 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43600

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet el-kontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	TG-3: gulv med manglende fall mot sluk/risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom dør/TG-2: borehull i flere veggfliser.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Baderom med manglende tetthet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Elde/slitasje/terskelbeslag tilknyttet balkongdør har løsnet ved innfesting.
Kjøkken - Overflater og innredning	Bruksslitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Varmtvannsbereder	Manglende lekkasjesikring/mulighet for kontroll av varmtvannsbereder.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt.
Gulv	"Knirk"/oppsprekking/svelling/skade i overflate.
Vegger	Dårlig "finish".

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. 1 soverom er innlemmet som del av kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.5.2026	**29.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Shamaila Noreen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 18.05.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sletteløkka 40 C, 0597 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**89**	Bruksnr:	**19**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**57**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**057**		
Byggeår:	**1959** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Hovedbærekonstruksjon i betong. Fasader med teglstein, liggende kledning, pussede og malte flater. Saltak i treverk tekket med papp/membran. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt terrazzo.

Opplyst av eier:
Oppdaget to tilfeller av skjeggkre vinteren 2024. La ut limfeller. Ikke oppdaget flere siden.

Tomtestørrelse: 35787.4 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**89**	**78** Romfordeling: Entrè/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kott, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 220-260 cm).	**0**	**11**	**0**
U. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**94**	**78**	**5**	**11**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det to boder i u. etg. på 1,8 og 3,4 m2. Nr. 6. Bodene er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong oppført i stål/betong, forankret til bygning. Dekke med plastfliser. Størrelse: 11 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2005-2006: utskifting/innglassing av balkonger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Finert entredør (B30) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2005. Entredør er datert 1984.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer og balkongdør er datert 2005. Entredør er datert 1984. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Utvendig terskelbeslag tilknyttet balkongdør har løsnet ved innfesting. TG-2 gis grunnet elde, slitasje, samt oppgitt avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnt avvik tilknyttet løst terskelbeslag.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 20 mm. Totalt avvik er målt opp til 32 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Peisovn med underliggende stålplate.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-IU**

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Takhøy kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, malte fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, integrert mikro, stekeovn og platetopp.

Tidligere tilstandsrapport opplyser at ny kjøkkeninnredning er montert i 2009.

Kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Deler av belysning under overskap med manglende funksjon. Benkeplate har svellet i underkant. Platetopp med hakk/merker.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, samt oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. 1 soverom er innlemmet som del av kjøkken.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 12/10-1962 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2023: rehabilitering av soilrør.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2010-2016: omlegging av felles hovedvannledning. Arbeider utført på bad/vaskerom med ukjent alder.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system på bad/vaskerom. Vanninstallasjoner har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales — Ja

Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Oppgitt avvik må utbedres.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet — Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-2**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse. Manglende lekkasjesikring/mulighet for kontroll gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon. Montering av waterguard med lekkasjestopp.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering — Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

6.12 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? — Ja

Tidligere tilstandsrapport opplyserat baderommet ble pusset opp i 2003. Nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning ble montert i 2012. Nytt speilskap ble montert i 2020.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? — Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

Borehull i flere veggfliser. Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv med manglende fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Oppgitte avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater

Baderommet er modent for rehabilitering.

Kostnadsestimat overflater	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern

Slukløsning fra byggeår. Adkomst til sluk under baderomsinnredningen.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Baderommet har et eldre støpejernsluk uten klemring for sikker og forskriftsmessig tilslutning av membran mot sluk. Det er registrert ettermontert klemring i overkant av eksisterende sluk. Løsningen anses ikke som dokumentert eller godkjent utførelse etter dagens krav og gir usikker tetthet mellom membran og sluk.
Mangelfull eller usikker membrantilslutning medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik med forhøyet skadepotensial.
Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med toalett, dusjkabinett i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Frakoble mekanisk avtrekksvifte og montere ventil.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Utførte arbeider med dokumentasjon. TG-2.	

6.13 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Tidligere tilstandsrapport opplyser at nytt laminatgulv i stue og 1 soverom ble lagt i ca. 2015.

Oppsummering **TG-2**

Skade i gulv ved oppvaskkum på kjøkken. Flere laminatskjøter med "knirk", samt har svellet. Gulv i kott og 1 soverom er oppsprukket.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.14 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malte strie.

Oppsummering **TG-2**

Flere vegger med dårlig "finish" gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater og takess.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.17 Elvarme

Beskrivelse

Varmekabler på bad/vaskerom.
Panelovner.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Tidligere tilstandsrapport opplyser at ny termostat tilknyttet varmekabler ble montert i 2020.

6.18 Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører.

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.19 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.20 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260094
Addresse	Sletteløkka 40 C		
Postnr.	0597	Sted	OSLO
Selgers navn	Shamaila Noreen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 8 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av soilrør (lagt rør i rør) i regi av sameiet i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erklæring om utført arbeid i seksjonen fra TT-Teknikk.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppdaget to tilfeller av skjeggkre vinteren 2024. La ut limfeller. Ikke oppdaget flere siden.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.05.2026

Signert av *Shamaila Noreen*

Initialer selger:
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER

KOLÅS BOLIGSAMEIE

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22.04.99 i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.
Sist endret i ordinært sameiermøte 27.04.2017

§ 1 Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.89, bnr.19 i Oslo med påstående bygninger i henhold til oppdelingsbegjæring datert 24.05.84, tinglyst 28.11.84.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 108 boligseksjoner.
Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på de opprinnelige innskudd i Kolås borettslag A/L.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.
Salg skal meddeles styret til registrering.
Erververen av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.
Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr.25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Sameierne i første etasje med terrasse, har en disposisjonsrett som er lik seksjonens lengde og 4 m ut fra vegg.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Det er fastsatt husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre disse reglene. Det er tillatt å holde hunder og katter, men hvis dyreholdet er til ulempe eller sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen, kan styret etter mottatte klager bringe dyreholdet til opphør.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner el.l. endring av utvendige farger m.v. skal godkjennes av styret.
Det er ikke tillatt å montere opp paviljong/partytelt uten i forbindelse med spesielle arrangement. I disse tilfellene må det søkes om godkjenning fra styret.

Tillbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Rør, ledninger og andre nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av innstallasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens funksjonshemming.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Styret kan sette vilkår til sin godkjenning.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler et A-kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet skal også kunne dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiemøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Styret har ansvaret for det ytre vedlikehold. Styret har ansvaret for å lage en vedlikeholdsplan for eiendommen med prioritering av de enkelte tiltak. Planen skal

likeledes inneholde kostnadsoverslag for de enkelte tiltak. Det er sameiermøtet som skal godkjenne vedlikeholdsplanen.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.
Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etterbestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr.eierseksjonslovens § 27.

§ 10 Styre m.v.

Sameiets organer skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eiendommens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Styrets leder velges særskilt, øvrige styreverv konstitueres av styret selv.

Ansatte i sameiet er ikke valgbare til verv i styret.

Sameiet skal ha et fritidsutvalg bestående av en leder og tre medlemmer.
Utvalget velger selv sin leder.

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer. Komiteen velger selv sin leder. Valgkomiteen skal foreslå tillitsmenn i henhold til disse vedtekter.
Forslaget sendes styret slik at det kan inntas i innkallingen til ordinært sameiemøte.

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

Funksjonstiden for tillitsmenn i henhold til denne paragraf er 2 år.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tidel av stemene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til sameiermøtet skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:

-styrets årsberetning
-styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
-valg av styremedlemmer

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører og andre funksjonærer

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens § 41.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

§ 13 Innkjøpsregler, anvisningsrett

Ved innkjøp av varer og tjenester bør det innhentes flere anbud. Ved innkjøp av varer eller tjenester som vil innebære utlegg for sameiet på over kr.100.000,- skal det innhentes minst 3 anbud .

Valg av anbud skal behandles av styret.

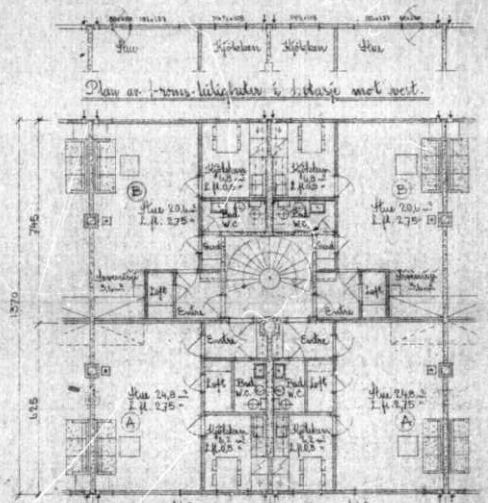
Faktura skal anvises av styreformann eller nestformann og ett styremedlem. Den som har bestilt et oppdrag skal bekrefte utførelsen så snart som mulig og før faktura anvises.

§ 14 Endringer

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 Generelle plikter

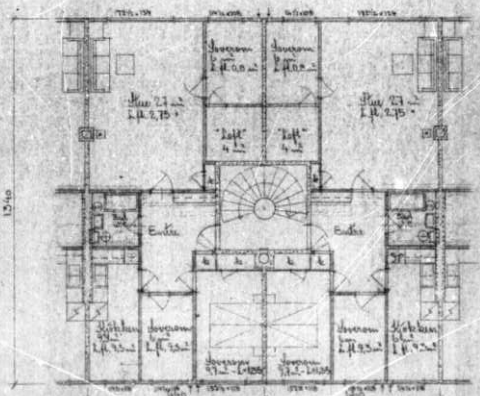
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



Plan av 1-roms-leiligheter i 1. etasje mot vest.

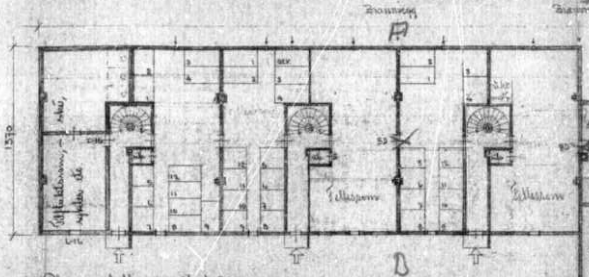
Plan av 1-roms-leiligheter - Type A = ca. 46 m² - Type B = ca. 46 m².

Mål. 1:100

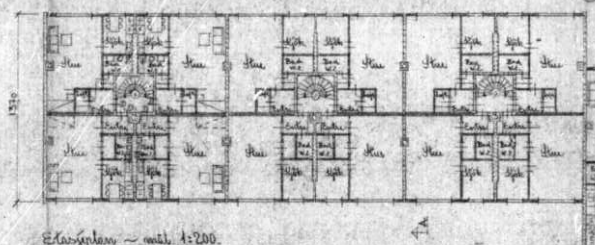


Plan av 4-roms-leiligheter — ca. 89 m² — netto ca. 84 m²

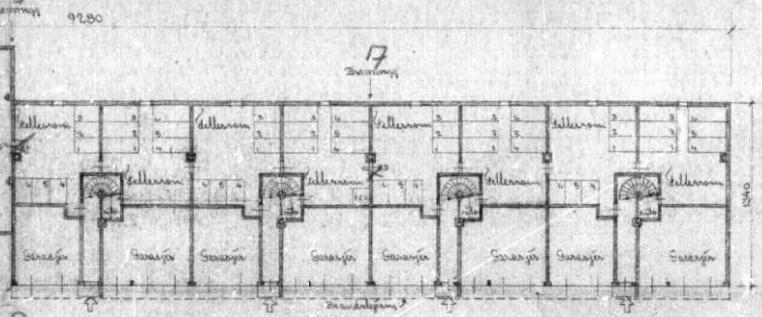
Mål. 1:100

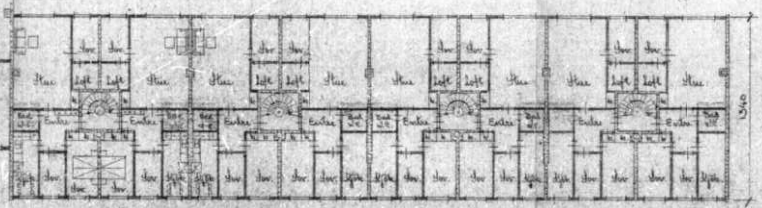


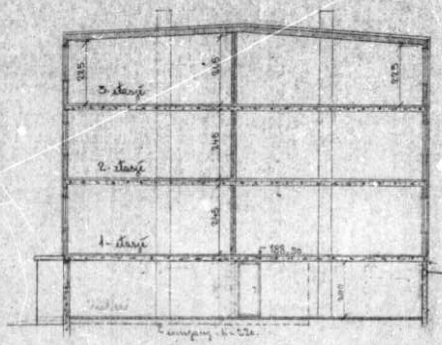
Plan av kjeller — mål. 1:200



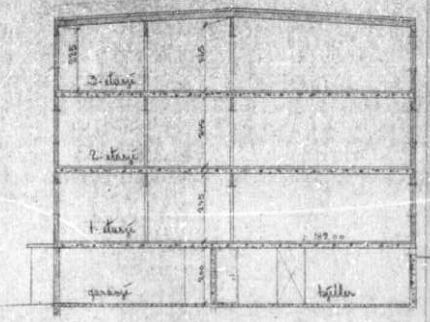
Etasjeplan — mål. 1:200



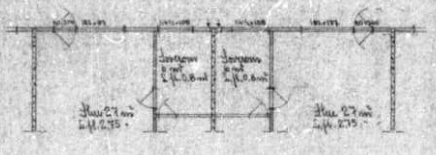




Snitt A-A — mål. 1:100



Snitt B-B — mål. 1:100



Plan av 1. etasje, skraverte 4-roms — mot vest.

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

ANBEFALT 4/12 1959
For Brannvesenet
OSLO BRANNVESEN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-4 AUG 1959

G.nr. 89 – Bnr. 15 – Blokk. B
Rolfs Boligbyggelag
Mål 1:100 – 1:200. Tegn. 12/12
Ringnes & Selvaag – Oslo 10-12-1957 Fu

5

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den 12/10-62.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.89, bnr.12,Linnerud Leri, Kolåsen.

Journalnr.
57/3346

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
4/2-60.

Bygningens art
Rekkeblokk

Byggherre
Kolås Boligbyggelag, v/o.r.sekf. Jensen, Kreditkassen, Stortorget 7,Oslo.

Byggemelder
Rignes og Selvaag, Pr. Harbitzgt. 18, Oslo.

Ansvarshavende
Ingeniør Alv Selvaag, Pr. Harbitzgt. 18, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniør
H. Stangeland.

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

3000. 10-60. R. A. –

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6530
KOLÅS BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KOLÅS BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:30, Sletteløkka Grendehus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret inviterer med dette til ordinært årsmøte i sameiet. Årsmøtet er sameiets øverste organ og gir seksjonseierne anledning til å få innsikt i sameiets drift, økonomi og styrets arbeid det siste året, samt å behandle saker av betydning for sameiets videre utvikling.

I innkallingen finner dere styrets årsberetning, regnskap, budsjett og innkomne forslag. Styret oppfordrer alle til å sette seg godt inn i sakspapirene i forkant av møtet. Dette bidrar til et effektivt og konstruktivt årsmøte.

Årsmøtet gjennomføres fysisk og informasjon om deltakelse, påmelding og eventuelle frister fremgår av innkallingen. Stemmerett forutsetter at seksjonseier er korrekt registrert.

Styret håper på god deltakelse og ser frem til et ryddig og konstruktivt møte.

Med vennlig hilsen
//Styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag fra Bjarte Årseth - Etablering av flere elbilladere i sameiet
8. Innkommet forslag fra Styret - Ny §9 Avfallshåndtering ved opp pussing til Husordensregler fra Styret
9. Innkommet forslag fra Styret - Innføring av digitale P-tillatelser gjesteparkering
10. Innkommet forslag fra Styret - Økning av styrehonorar fra 200 000,- til Kr 220 000.-

11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KOLÅS BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Hans-Petter Normann

Forslag til vedtak

Hans-Petter Mølsted Normann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Årsmøtet velger selv hvem som skal undertegne protokollen. Det er vanlig å velge én eller to andre seksjonseiere som er til stede.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godkjenne innkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6530 Aårsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,- Dette er det samme honorar som har vært fastsatt i de 6 siste år. Forøvrig viser styrets til god økonomisk drift og god likviditet.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

Sak 7

Innkommet forslag fra Bjarte Årseth - Etablering av flere elbilladere i sameiet

Forslag fremmet av:
Bjarte Årseth 40A seksjon 45.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag begrenset kapasitet for elbillading, men det finnes tilgjengelig elektrisk infrastruktur som kan utnyttes bedre. I styrets vedlikeholdsplan er det tidligere lagt opp til å etablere elbilladere langs 40-siden fra oppgang 40A og bortover ved behov.

Per i dag er det ingen venteliste på ladeplasser, men behovet for elbillading forventes å øke i årene fremover. Sameiet har en tilgjengelig **63 ampere trefas 230 volt kurs**, tidligere brukt til motorvarmere, som kan gi kapasitet til anslagsvis **6–12 ladeplasser**, avhengig av ladeeffekt, samtidighet og eventuell laststyring.

Det vurderes som hensiktsmessig å få gjennomført en oppdatert utredning av muligheten for etablering av flere ladeplasser, både utendørs og i garasjer.

Utredningen bør omfatte:

- tekniske løsninger for elbillading
- kapasitet i eksisterende elektrisk anlegg
- behov for oppgradering av anlegg
- kostnader ved etablering
- mulige finansieringsmodeller
- praktiske løsninger for etablering ute og i garasjer
- vurdering av løsninger der strøm fremføres til ladepunkt/sikringsskap, mens den enkelte beboer selv kan velge å installere ladeboks ved behov

Kostnad for ladeboks ferdig montert anslås til ca. 10 000–20 000 kroner per plass, avhengig av løsning.

Andre relevante opplysninger:

- Styret har tidligere omtalt etablering av ladere i vedlikeholdsplanen
- Laststyring kan gjøre det mulig å etablere flere ladepunkter uten store oppgraderinger
- Individuell betaling for ladeboks kan redusere felles kostnader

Argumenter for forslaget:

- Antall elbiler øker, og behovet for lading vil sannsynligvis øke over tid

- Planlegging i god tid kan gi lavere kostnader enn senere utbygging
- Utnyttelse av eksisterende strømkapasitet kan være kostnadseffektivt
- Mulighet or individuell installasjon av ladeboks kan redusere belastning på sameiets økonomi
- Tilrettelegging for elbillading kan øke attraktiviteten og verdien på boligene

Argumenter mot forslaget:

- Det er per i dag ingen venteliste på ladeplasser
- En utredning vil kunne medføre kostnader for sameiet
- Eksisterende anlegg kan ha begrenset kapasitet
- Ikke alle beboere har behov for elbillading
- Utbygging kan føre til økte felleskostnader dersom det ikke organiseres riktig

Forslaget gjelder kun utredning og beslutningsgrunnlag, ikke vedtak om utbygging.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen bes ta stilling til om styret skal gjennomføre en oppdatert utredning av etablering av flere elbilladere i sameiet, basert på eksisterende infrastruktur og fremtidig behov.

Utredningen skal inkludere tekniske, økonomiske og praktiske forhold, samt innhenting av konkrete tilbud fra leverandører.

Resultatet av utredningen skal legges frem for generalforsamlingen før eventuell beslutning om utbygging.

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre en oppdatert utredning av etablering av flere elbilladere i sameiet.

Forslaget er vedlagt.

Styrets innstilling

Styret viser til at etablering av elbillading allerede er omtalt i sameiets vedlikeholdsplan ved behov. Planlagt løsning langs 40 siden ved bruk av ledig kapasitet, tidligere benyttet til motorvarmere som vil gi anslagsvis 6–12 ladeplasser, avhengig av ladeeffekt.

Per i dag er det ingen venteliste for elbilladeplasser i sameiet. Styret viser også til at et tilsvarende forslag ble også behandlet på årsmøtet i 2024 (sak 8), og da ikke fikk flertall.

Styret vurderer likevel at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger et dokumentert behov som tilsier ny utredning.

Styret legger videre avgjørende vekt på sameiets økonomiske situasjon. Sameiet har om lag 24 millioner kroner i gjeld, og det foreligger flere prioriterte og kostbare tiltak i sameiets vedlikeholdsplan. Styret ønsker derfor ikke å bruke ytterligere tid eller midler på en ny utredning av elbillading nå.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget **ikke vedtas**.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at styret skal gjennomføre en oppdatert utredning av etablering av flere elbilladere i sameiet.

Vedlegg

2. Forslag fra Bjarte Årseth til årsmøte.pdf

Sak 8

Innkommet forslag fra Styret - Ny §9 Avfallshåndtering ved opp pussing til Husordensregler fra Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til avfallsforskriften er det ikke tillatt å forurense. Seksjonseier er ansvarlig for avfallshåndtering og for at regelverket følges, inkludert kildesortering samt håndtering av spesialavfall og farlig avfall. Dette er viktig for å sikre HMS, fremkommelighet og trivsel i sameiet. Feil avfallshåndtering kan medføre store kostnader, gebyrer, bøter, miljøskader, skade på mennesker og økt brannfare. I alvorlige tilfeller kan dette føre til økonomiske tap eller straffeforfølgelse, jf. § 28 i forurensningsloven kapittel 5 om avfall.

Styrets innstilling

Ny §9 Avfallshåndtering og ryddighet ved oppussing:

Fellesarealer: Det er ikke tillatt å kaste oppussingsavfall i søppelkassene som tilhører sameiet. Dette gjelder spesielt bygningsmaterialer som gips, fliser og treverk. **Container/lsekk:** Ved større oppussingsprosjekter bør seksjonseier bestille egen container fra et renovasjonsfirma. Container eller lsekker må ikke plasseres inntil fasader eller annet brannfarlig materiale og/eller slik at de ikke hindrer ferdsel eller blokkerer brann veier. Farlig avfall som malingsspann med rester, løsemidler, lim og impregnerte materialer skal aldri kastes i restavfallet. Dette regnes som farlig avfall og skal leveres gratis til en gjenvinningsstasjon. EE-avfall Gamle lamper, stikkontakter, brytere og elektriske hvitevarer regnes som EE-avfall og skal leveres til forhandler eller gjenvinningsstasjon.
Ryddighet ved oppussing:
Ved oppussing skal seksjonseier sørge for at fellesarealer og uteområder holdes rene og ryddige etter seg. Eventuell forsøpling, tilsmussing eller skader skal fjernes/utbedres umiddelbart av seksjonseier.

Ved brudd på §9 kan Styret gjøre nødvendige tiltak og hvis sameiet påføres kostnader vil Styret kreve kostnaden refundert av seksjonseier, jf. eierseksjonsloven § 34.

Ta kontakt med vaktmester eller Styret ved behov for plassering av restavfall.

Forslag til vedtak

Ny §9 - Avfallshåndtering og ryddighet ved oppussing → inn i Husordensregler

---

Sak 9

Innkommet forslag fra Styret - Innføring av digitale P-tillatelser gjesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

P-Service faser ut de fysiske p-kortene til fordel for digitale p-tillatelser.

- Beboere kan gi sine gjester en p-tillatelse uten å forlate boligen, enkelt, raskt og sikkert. Det er ikke noe fysisk Gjestekort som skal ligge i bilen, det er ikke nødvendig å løpe ned med Gjestekort som man må huske på å få tilbake, beboer eller gjest trenger ikke foreta seg noe etter besøket. P-tillatelsen går automatisk ut på tid.
- Det er ingen begrensing på antall p-tillatelser beboer kan utstede, det er antall p-plasser som er begrensingen.
- Tilsvarende løsning benyttes i de aller fleste borettslag og sameier i Oslo med omegn. Den benyttes også i dagligvarebransjen, legekontor, sykehjem, osv osv og er akseptert som p-tillatelse.
- Det er anbefalt å be om en kvittering på mail der det står hvor lenge p-tillatelsen er gyldig.
- Det er ingen reservasjonsmuligheter, det er akkurat som før, første mann til mølla. Når p-plassen er full så må resten finne et annet sted.
- Den digitale løsningen er gratis for Kolås B/S og p-service vil merkes med nye skilter slik at dette er enkelt å skjønne hvordan man registrerer parkering.

Den eneste forskjellen er at det fysiske Gjestekortet er erstattet med en digital p-tillatelse. P-bestemmelsene er de samme.

Endring i Husordenreglene hvis forslaget blir vedtatt:
§10 Parkering andre avsnitt
fra:
Gjesteparkering er kun tillatt på anviste/oppmerkede plasser, tillates maks 3 døgn etter hverandre uavhengig av hvor lang tid kjøretøyet står parkert per døgn. Etter dette må kjøretøyet være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering kan finne sted. Gyldig parkeringsbevis for gjester i Kolås Boligsameie skal benyttes. Mister du parkeringsbevis for gjesteparkering, kan du kjøpe nytt av vaktmester for 500 kroner
til:
Gjesteparkering er kun tillatt på anviste/oppmerkede plasser, tillates maks 3 døgn etter hverandre uavhengig av hvor lang tid kjøretøyet står parkert per døgn. Etter dette må kjøretøyet være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering kan finne sted.
Gyldig parkering løsning i Kolås Boligsameie benyttes som er digitale p-tillatelser merket på P-service skilter i område.

Styrets innstilling

Innføring av digitale p-tillatelser på gjesteparkeringen med tilhørende endring i husordensregler.

Forslag til vedtak

Innføring av digitale p-tillatelser på gjesteparkeringen med tilhørende endring i husordensregler.

Sak 10

Innkommet forslag fra Styret - Økning av styrehonorar fra 200 000,- til Kr 220 000.-

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at honoraret justeres til kr 220000 for styreperioden 2025/2026. Sameiet har i denne perioden vært preget av høy aktivitet og et betydelig arbeidsomfang. Styret har lagt ned omfattende arbeid både innen løpende drift og i større, komplekse prosesser av stor betydning for sameiets økonomi og fremtidige utvikling. Styrehonoraret har vært uendret på kr 200000 i perioden 2019–2025.
Styret mener arbeidet er utført på en strukturert, ansvarlig og fremtidsrettet måte, med god økonomistyring og styrket likviditet for sameiet. Den foreslåtte justeringen av honoraret anses som moderat, sett i lys av uendret honorar over flere år, økt arbeidsmengde og dagens kostnadsnivå. Økningen er budsjettert.
For øvrig vises det til styrets arbeid slik det er beskrevet i innkallingen og årsberetningen.

Styret ber årsmøtet om å godkjenne økning av styrehonoraret fra kr 200000 til kr 220000 for perioden 2025/2026.

Styrets innstilling
Godkjenning av årsmøte til å heve honoraret til Kr 220 000,-

Forslag til vedtak
Styrehonoraret heves til Kr 220 000,-

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

KOLÅS BOLIGSAMEIE - Valgkomiteens innstilling

Fra: Valgkomiteen Dato: 26 mars 2026

Forslag til innstilling av nye og gjenvalgte styremedlemmer og andre verv

Vi viser til henvendelse til oss om forslag til verv i Kolås Boligsameie for 2026/27

Valgkomiteen har gjort beboere oppmerksom på verv som er til valg, og kontaktinformasjon til valgkomiteens medlemmer, ved å publisere ledige verv i oppslag på tavla i alle oppganger. Det samme oppslaget er også publisert på Kolås Boligsameie sin Vibbo- og Facebook side.

Deretter har valgkomiteen, bestående av Torild Sveen, kommet med innstillinger i henhold til vedlegg..

Innstillingene vil deretter behandles og besluttes av Årsmøte i Kolås Boligsameie 2026

Hans-Petter Normann stiller til gjenvalg for 2 nye år til som styreleder. Noe som er positivt for sameiet.

2 styremedlemmer er på valg. Dino Pizarro har sagt ja til 2 nye år.

Johan Norin har vært varamedlem i mange år. Har bodd i sameiet i flere år ønskes velkommen til 2 år som styremedlem.

Tusen takk til Kristian Hauan som har sittet mange år i styret. Han har bidratt med mange utfordringer i sameiet. Lykke til videre.

Gill Haakenstuen stiller 2 nye år som varamedlem, Bjarte Einar Aarseth, Elisabeth Eltonog Ingrid Gusland Hansen stiller 2 år som varamedlem.

Vi vet at styret fortsatt jobber med flere gamle og nye saker, og vi opplever at de jobber effektivt på hver sine områder og godt sammen.

Når det gjelder Bomiljø så er det 3 personer som drar i gang og har ansvar for å føre tradisjoner videre som dugnaden, sommerfesten og julegrantenningen. Men har du lyst og tid til å bidra til arrangement ta kontakt med bomiljøet.

Innstilling

Godkjent

Roller og kandidater

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

- Styreleder Hans Petter Normann

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

- Dino Pizarro

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

- Johan Norin

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

- Ingrid Gusland Hansen

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

- Gill A. Haakenstuen

Valg av 1 varamedlem 3 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 3:

- Elisabeth Elton

Valg av 1 varamedlem 4 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 4:

- Bjarte Einar Aarseth

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

- Bjarte Einar Aarseth

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

- Torild Berit Sveen

Valg av 1 valgkomiteen 3 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen 3:

- Elisabeth Elton

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

- Siv Ellefsen

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

- Ingrid Gusland Hansen

Valg av 1 bomiljø 3 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som bomiljø 3:

- Hanji Feng

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2025

Innledning

Styrets årsberetning for 2025 gir en samlet oversikt over styrets arbeid, prioriteringer og viktige hendelser i sameiet gjennom året. Rapporten beskriver gjennomførte tiltak innen drift, vedlikehold, økonomi, HMS og bomiljø, samt status for pågående og planlagte prosesser. Hensikten er å gi seksjonseierne et godt beslutningsgrunnlag og innsyn i hvordan sameiet forvaltes.

Møter

I perioden er det avholdt ti styremøter, inkludert ett budsjettmøte og ett konstituerende møte. Årsmøtet ble gjennomført digitalt. I tillegg er det avholdt to møter med TT-Teknikk, ett møte med Kolås AS og ett møte med Axer Eiendom AS.

Bygningsforsikring

Sameiet hadde tidligere eiendomsforsikring i Storebrand. På grunn av betydelig prisøkning vurderte styret alternative forsikringsleverandører og innhentet tilbud fra Gjensidige, Storebrand og IF.

Styret besluttet å akseptere tilbudet fra Gjensidige, som samlet sett ga de beste betingelsene og pris. Ved forhandlingene la styret frem dokumentasjon på sameiets forebyggende tiltak, herunder boligsjekk, nye soilrør og utskifting av eldre varmtvannsberedere. Dette bidro til en gunstig årspremie.

Gjensidige tilbyr i tillegg dekning utover standard vilkår, blant annet for følgeskader som følge av håndverker- og entreprenørfeil – en dekning som er sjelden i markedet. Videre har Gjensidige en stor og profesjonell skade- og oppgjørsavdeling, med høy fagkompetanse innen skadebehandling, regress og juridisk bistand. Sameiet har fått tildelt en fast kontaktperson mot styret og vaktmester.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garasjer

Flere av garasjene ved Pottemakerveien er i dårlig forfatning. I løpet av 2025 er det gjennomført forsterkning av bærekonstruksjon på mange av de eldste garasjene. Det er også ryddet og tømt flere garasjer hvor leietakere har etterlatt seg avfall. Som følge av dette er mange låser skiftet, og belysning byttet ut i flere garasjer.

Utført arbeid i fellesarealer

Vaktmester har i 2025 malt to felleskjellere samt veggene i vaskeriet.
Gangstien langs Krigsskolen er ryddet, grener er kappet og det er fylt på ny grus. Det er også utført beskjæring av trær og greiner over garasjene ved blokkene og i Pottemakerveien.

Øverste sandlag i sandkassen er fjernet og erstattet med ny sand som en del av HMS-arbeidet. Det er gjennomført omfattende opprydding i felleskjellere etter flere klager om forsøpling. Mye avfall er fjernet og kjørt bort av vaktmester. Styret oppfordrer alle beboere til å ta ansvar for eget avfall.

Solplass – kommunalt tilskudd

Sameiet fikk innvilget tilskudd på Kr 110 000,- fra Oslo kommune til etablering av solplass. Solplassen er ferdigstilt, rapportering er sendt til Bjerke bydel, og tilskuddet er mottatt.

Strøm og elektrisitet

Styret har inngått avtale om Norgespris på alle fellesmålere. Basert på historisk forbruk er dette vurdert som økonomisk fordelaktig for sameiet. Avtalen er bundet frem til 31.12.2026.

Videre er følgende arbeider utført:

- Utskifting av elbilladeboks på hjørnet 40–42, samt ny automatsikring
- Utskifting og forankring av LED-lyskaster på tak ved 40–42
- Flere armaturer i felleskjellere er byttet til led.
- Alle kjellere har nå fått montert IR-sensor styrt brytere.
- Innkjøp og montering av belysning langs «steinrekka» ved parkeringsplassene på nr. 40 samt solplassen.

Styret og vaktmester har også videreført vaktordning for manuell styring av varmekabler etter behov. Dette har gitt betydelige besparelser på strømforbruket, også med Norgesprisavtale.

Trappevask

Styret er fortsatt godt fornøyd med leveransen fra OK Renhold, som leverer stabil kvalitet til konkurransedyktig pris. Det er ikke mottatt klager fra beboere, noe som indikerer at tjenesten fungerer tilfredsstillende.

Arrangementer og dugnad

Sankthansfeiring og julegrantenning ble arrangert av bomiljøgruppen, som også stod for bevertning og aktiviteter for både barn og voksne. Bomiljøgruppen bidro også med bevertning under vårdugnaden.

Vårdugnaden ble gjennomført 6 mai med god oppslutning. Det ble utført mye nyttig arbeid for å holde sameiet trivelig og velholdt. Dugnaden ble avsluttet med enkel servering og hyggelig samvær.

Kjellerdører

Flere kjellerdører er i dårlig forfatning. Styret har bestilt fire nye dører som vil bli skiftet i 2026.

Skadedyr

Sameiet har avtale med Pelias Skadedyrkontroll. I 2025 har Pelias gjennomgått alle feller og fylt på åte. Sameiet opplevde et omfattende veggdyrangrep i nr. 38, med tilstøtende seksjoner. Dette krevde betydelig innsats over flere uker, men er nå løst gjennom avtalen med Pelias.

Styret har informert på Vibbo om forebyggende tiltak, og oppfordrer beboere til å være spesielt oppmerksomme på pappemballasje og bagasje etter utenlandsreiser.

Aktivitetsrom (trimrom)

Aktivitetsrommet har vært i god drift gjennom hele 2025. Elektronisk lås gir god tilgangskontroll. Tilgangslisten slettes og opprettes på nytt én gang per år i henhold til medlemslisten. Booking via Vibbo fungerer godt.

Det er utført vedlikehold på flere treningsapparater, og det er kjøpt inn ny romaskin. Styret ber alle brukere rydde etter seg og følge gjeldende regler.

Fartsdumper

Nye fartsdumper ble etablert i 2024 etter flere alvorlige hendelser knyttet til høy hastighet. Etter innspill fra beboere er noen av fartsdumpene senere justert fra større til mindre utforming. Styret oppfordrer alle bilister til å kjøre varsomt og avpasse farten.

Felleskjellere og avfall

Det er gjennomført flere inspeksjoner av felleskjellere. Mye avfall er fjernet av vaktmester og styret også i 2025. Det er ikke tillatt å lagre avfall i kjellere, boder eller på balkonger, da dette utgjør HMS- og brannfare. Avfall som ikke er husholdningsavfall, skal leveres på godkjente mottak. Sameiet kan ilegges gebyr ved feil bruk av avfallsdunker.
Styret viser til §4 Søppel og renhold i sameiets husordensregler.

Felles parkerings- og garasjefasiliteter

Sameiet er godt stilt når det gjelder parkering, med både egne parkeringsplasser, elbilplasser og garasjer til disposisjon for seksjonseierne og beboere. I tillegg er nytt av året beboerparkering etablert i bydelen. Alle seksjonseiere har mulighet til å søke om beboerparkering i hele bydelen. For 2026 er prisen for beboerparkeringstillatelse for privatpersoner i ytre by kr 0,-. Tillatelsen gjelder for ett år av gangen.

Styret og vaktmester arbeider kontinuerlig for at beboere som har behov, skal få tildelt parkeringsplass eller garasje. Tildeling skjer i henhold til § 3 i Regler for garasjer og parkeringsplasser i sameiets husordensregler.

Per 31.12.2025 er ventelisten for parkeringsplasser kort. Det er for tiden ingen venteliste på garasjer i Pottemakerveien, og det samme gjelder ladeplasser for elbil.

Snømåking

Styret inngikk også i 2025 avtale for brøyting og strøing. Avtalen innebærer bruk av storbil ved kraftig snøfall. Avtalen har blitt kostbar og styret ser på om det finnes andre alternativer for vinteren 2026/2027.

Beplantning

Vaktmester og styret har også i 2025 arbeidet med vedlikehold og forskjønning av uteområdene, inkludert noe ny beplantning.

Tak

Taket ble sist papplagt i 2001. Sameiet har hatt enkelte lekkasjer og reparasjoner. Styret har brukt betydelig tid sammen med vaktmester for å få utbedret dårlig utført garantiarbeid fra tidligere entreprenør. Dette arbeidet ble ferdigstilt i 2025. Utskifting av takpapp og beslag inngår i sameiets langsiktige vedlikeholdsplan.

Masseutglidning – hjørnet 40/42 (Hellands plass)

Det er fylt opp masser og støpt støttemur på hjørnet. Området er bevisst holdt åpent, da dette benyttes som snø deponi ved brøyting.

Leieinntekter

Sameiet har fortsatt utleie av parkeringsplasser i Pottemakerveien gjennom Ragde Eiendom samt antenneleie inntekter fra Telia.

Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet er i normal drift. Det har vært behov for flere reparasjoner som følge av feil bruk. Styret oppfordrer alle brukere til å følge INSTRUKS FOR BRUK AV VASKERIET i våre husordensregler.

Tomt og VPOR

Sameiet har en intensjonsavtale med Kolås AS, som samarbeider med Axer Eiendom AS om fradeling, utvikling av tomten og søknadsprosess mot Plan- og bygningsetaten. Reguleringsarbeidet er godt i gang. Det planlegges et digitalt medvirkningsmøte og utredninger knyttet til blant annet naturmangfold som er viktig her og derfor utarbeides det en konsekvensutredning rundt prosjektet og særlig iht. utforming/bruk av ballplassen. Der har man ønske om at alle innspill fra nabolaget kommer inn. Det jobbes også med utforming av gangveier fra

eksisterende sameiet og ned til Pottemakerveien som sikrer stigning og tilgjengelighet etter Teknisk forskrift. Dette må avveies opp mot kommunens ønske om ivaretagelse av asketrær. Axer Eiendom AS planlegger innsendelse av planforslag ila året - vanskelig å forutse fullstendig reguleringstid, vi vil komme nærmere tilbake til når det vil foreligge et endelig planvedtak i bystyret.

Styret presiserer at sameiet ikke har kostnader i denne fasen, og at prosessen fortsatt er lang og forbundet med usikkerhet. Dersom prosjektet realiseres, kan det gi grunnlag for reduksjon av fellesgjeld.

Saken kan følges på PBE sitt saksinnsyn:
Saksnr. 2025/06714 – Sletteløkka 38–42
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp

Langsiktig vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen (1–5 år) er uendret og omfatter:

- Ny takpapp og beslag
- Dreneringsutfordringer bak blokka og utenfor 42D til 42F
- Oppgradering av felles elanlegg
- Etablering av flere elbil ladeplasser langs 40 siden ved behov.

HMS

Styret benytter HMS-tjenesten fra OBOS. Denne gir god oversikt over gjeldende regelverk, pålagte tiltak og dokumentasjonskrav. Sameiet etterlever de krav som lovverket stiller.

Vibbo

Vibbo er sameiets primære informasjonskanal. All relevant informasjon publiseres her, og plattformen benyttes til dialog mellom styret og beboere. Det er viktig at alle er registrert med korrekt rolle og seksjonsnummer.

I løpet av 2025 har styret publisert 12 nyheter på Vibbo, inkludert *Kolåsnytt* sommer og jul. Styret har også løpende besvart henvendelser fra beboere og oppdatert relevant informasjon.

Økonomi

Sameiet drives på en god og nøktern måte. 2025 har vært preget av høy inflasjon, økte kommunale avgifter og fortsatt høyt rentenivå. Energikostnader er låst gjennom Norgesprisavtale frem til utgangen av 2026. Styret ser en økt risiko knyttet til videre renteøkninger og et vedvarende kostnadspress som følge av prisstigninger. Styret følger kostnadsutviklingen tett. Det vises forøvrig til vedlagt regnskap.

\\Styret

Større vedlikehold og rehabilitering gjennom årenes løp.

2025 Etablering av ny Solplass og belysning langs steinmur 40 siden. Justering av fartsdumper.

2024 Steinmur langs parkeringen 40 siden og nye fartsdumper

2023 Nye låser utgangsdører og kjellere 38-40-42

2023 Nye ringeklokker 38-40-42

2023 Soilrør rehabilitering prosjekt 22/23 38 og 40 blokka

2022 Soilrør rehabilitering prosjekt 22/23 42 blokka

2021 Felling og bortkjøring av hele "skogen"mellom Sletteløkka 42 og garasjeanlegg

2020 Oppgradering av lekeplass i hagen. Ny sklie og benker

2020 Etablert stein rekke langs 38 og 40 siden. Tilrettelagt uttak av strøm.

2020 Etablert treningspark på enden av

2019 Vedlikeholds høytrykksspyling av soilrør og sluk i alle leiligheter

2017 – 2019 Skogrydding og planting av nye trær og busker

2012 - 2014 Oppgradering av lekeplass i hagen

2012 Asfaltering av innfartsvei og parkeringsplasser

2012 - 2013 Utbedring av fordelinger fellesområdet

2010 - 2016 Omlegging av hovedvannledning i 38-40-42

2009 - 2009 Ny avfallsløsning

2010 - 2010 Omlegging av hovedvannledning i 38C - 40D.

2009 - 2009 Ny avfallsløsning

2009 - 2009 Maling av oppgangene.

2009 - 2009 Bytte av postkasser

2009 - 2009 Utvidelse av parkeringsområde

2009 - 2009 Tekking av luftekanaler fra kjøkken og bad.

2009 - 2009 Omlegging av hovedvannledning. i 42 D-F

2008 - 2009 Bytte av trapperomsdører og kjellerdører Iht. til brannforskrifter.

2005 - 2006 Utskifting/innglassing av balkonger

2005 - 2006 Nye terrasser for 1.etg.

2005 - 2006 Utskifting av vinduer og ny og fasadebekledning

2002 Oppussing av vaktmesterleiligheten

2002 Beising av garasjeanlegget

2002 Impregnering av pipene

2001 Byttet ut utvendige kloakkrør fra hovedhuset til kommunal tilkoblingsledning.

2001 Nytt tak for hele blokka

2001 Rehab. av baldakinene i 40 blokk

1999 Maling av vinduer/verandadører/grunnmur/vaskeri/fasadevask, ball-løkke

1996 Skiftet skillevegger mellom balkongene

1995 Murt opp nye piper

1993 Byttet ut utvendige kloakkrør fra hovedhuset til kommunal tilkoblingsledning

1983 Nye utvendige bordkledninger/plater

1977 Nye vinduer

1972 Bygging av balkonger

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til årsregnskapet

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Det er uklart hva avvik mot budsjett skyldes, trolig en feil i budsjettet.
Andre inntekter, kr 212 339, er hovedsakelig antenneleie og utleie parkeringsplasser til Ragde Eiendom. Se note 3.
Note 19. Dette er opprinnelig depositum for ladebokser som er tilbakebetalt og blir fjernet i 2026.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes flere kostnadsposter.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes renteendring i starten av 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 4 375 519.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i KOLÅS BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KOLÅS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V7MU0-QTFUD-FPUKX-ATMG8-1VPLW-K8U3E

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

KOLÅS B/S
ORG.NR. 983632777, KLIENTNR. 6530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 517 815	7 263 646	7 569 000	7 569 000
Vaskeri	9	17 908	12 000	15 000	15 000
Garasjer	10	300	680	0	0
Andre inntekter	3	212 339	53 650	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 748 362**	**7 329 976**	**7 624 000**	**7 624 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-496 819	-764 874	-715 000	-715 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-220 000
Avskrivninger	15	-23 553	-23 553	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 151	-13 092	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-184 585	-176 151	-186 000	-194 370
Konsulenthonorar		-8 301	-23 367	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-561 931	-1 595 214	-856 000	-857 260
Forsikringer		-535 114	-545 213	-640 000	-595 000
Kommunale avgifter	8	-1 075 001	-988 782	-1 127 000	-1 179 860
Energi/fyring	11	-142 203	-144 817	-255 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-639 847	-638 291	-670 000	-690 100
Andre driftskostnader	12	-591 517	-615 505	-518 000	-519 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 477 021**	**-5 728 859**	**-5 191 000**	**-5 195 210**
DRIFTSRESULTAT		**3 271 341**	**1 601 117**	**2 433 000**	**2 428 790**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	81 386	79 457	20 000	20 000
Finanskostnader	14	-1 397 395	-1 557 104	-1 427 000	-1 427 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 316 009**	**-1 477 647**	**-1 407 000**	**-1 407 000**
ÅRSRESULTAT		**1 955 332**	**123 469**	**1 026 000**	**1 021 790**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 955 332	123 469		

KOLÅS B/S
ORG.NR. 983632777, KLIENTNR. 6530

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	43 995	67 547
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 995**	**67 547**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 109	70 916
Forskuddsbetalte kostnader		220 297	173 280
Andre kortsiktige fordringer	16	346 864	5 695
Driftskonto OBOS-banken		182 813	1 813 678
Driftskonto OBOS-banken II		834 977	34 805
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 255	24 243
Innestående i andre banker		128	129
Sparekonto OBOS-banken		3 262 765	1 388 686
SUM OMLØPSMIDLER		**4 918 209**	**3 511 432**
SUM EIENDELER		**4 962 203**	**3 578 979**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-19 835 494	-21 790 826
SUM EGENKAPITAL		**-19 835 494**	**-21 790 826**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	24 151 014	24 493 687
Annen langsiktig gjeld	19	60 000	60 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 211 014**	**24 553 687**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		174 760	172 433
Leverandørgjeld		43 742	265 327
Skyldige offentlige avgifter	20	32 157	47 281
Påløpte renter		235 202	262 948
Annen kortsiktig gjeld	21	100 823	68 129
SUM KORTSIKTIG GJELD		**586 684**	**816 118**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 962 203**	**3 578 979**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
Styret i Kolås B/s

Hans-Petter Mølsted Normann /s/ Dino Luis Pizarro Gutierrez /s/

Kristian Hauan /s/ May Bente Aronsen /s/ Ove Sveen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ringeklokker	259 200
Strøm elbil	55 200
Felleskostnader	4 833 084
Kabel-tv	648 000
Balkong/terrasse lån	1 198 512
Parkeringsleie	329 419
Trappevask	194 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 517 815**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo kommune, diverse	3 500
Antenneleie	168 839
Utleie parkeringsplasser Ragde Eiendom	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**212 339**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-454 666
Overtid	-43 549
Påløpte feriepenger	-71 245
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-97 648
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-23 441
Refusjon sykepenger	202 236
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-7 107
SUM PERSONALKOSTNADER	**-496 819**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 321

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 151
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 151**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 722
Drift/vedlikehold elektro	-210 119
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 322
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 846
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-215 714
Kostnader dugnader	-2 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-561 931**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-731 321
Feie- og tilsynsgebyr	-21 627
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 075 001**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	17 908
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**17 908**

NOTE 10
GARASJER

Leieinntekter	300
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**300**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-142 203
SUM ENERGI / FYRING	**-142 203**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 226
Annen leiekostnad	-228 954
Håndverktøy	-799
Diverse utstyr	-15 929
Annet driftsmateriale	-44 978
Renhold ved firmaer	-158 565
Snørydding	-36 250
Andre driftskostnader	-3 455
Kontor- og datarekvisita	-3 753
Trykksaker	-1 139
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 321
Andre kontorkostnader	-1 247
Telefon/bredbånd	-15 124
Porto	-592
Drivstoff	-11 112
Kontingenter	-6 224
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 674
Bank- og kortgebyr	-5 681
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-21 485
Tap på fordringer	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-591 517**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 878
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 470
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 104
Andre renteinntekter	2 934
SUM FINANSINNTEKTER	**81 386**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-610 674
Pantegjeldsrenter	-786 298
Renter på leverandørgjeld	-423
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 397 395**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger		
Tilgang 2021	34 441	
Avskrevet tidligere	-27 552	
Avskrevet i år	-6 888	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2006	42 717	
Avskrevet tidligere	-42 716	
		1
Gressklippermaskin		
Tilgang 2023	83 326	
Avskrevet tidligere	-22 669	
Avskrevet i år	-16 665	
		43 993
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**43 995**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	346 864
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**346 864**

NOTE 17
AKSJEKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-14 340 367	
Nedbetalt tidligere	504 292	
Nedbetalt i år	204 944	
		-13 631 131
Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2022	-11 370 640	
Nedbetalt tidligere	713 028	
Nedbetalt i år	137 729	
		-10 519 883
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 151 014**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-60 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-60 000**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 255
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 902
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-32 157**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-71 245
Annen kortsiktig gjeld	-29 578
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-100 823**

Etablering av flere elbilladere i sameiet

Sameiet har i dag begrenset kapasitet for elbillading, men det finnes tilgjengelig elektrisk infrastruktur som kan utnyttes bedre. I styrets vedlikeholdsplan er det tidligere lagt opp til å etablere elbilladere langs 40-siden fra oppgang 40A og bortover ved behov.

Per i dag er det ingen venteliste på ladeplasser, men behovet for elbillading forventes å øke i årene fremover. Sameiet har en tilgjengelig **63 ampere trefas 230 volt kurs**, tidligere brukt til motorvarmere, som kan gi kapasitet til anslagsvis **6–12 ladeplasser**, avhengig av ladeeffekt, samtidighet og eventuell laststyring.

Det vurderes som hensiktsmessig å få gjennomført en oppdatert utredning av muligheten for etablering av flere ladeplasser, både utendørs og i garasjer.

Utredningen bør omfatte:

- tekniske løsninger for elbillading
- kapasitet i eksisterende elektrisk anlegg
- behov for oppgradering av anlegg
- kostnader ved etablering
- mulige finansieringsmodeller
- praktiske løsninger for etablering ute og i garasjer
- vurdering av løsninger der strøm fremføres til ladepunkt/sikringsskap, mens den enkelte beboer selv kan velge å installere ladeboks ved behov

Kostnad for ladeboks ferdig montert anslås til ca. **10 000–20 000 kroner per plass**, avhengig av løsning.

Andre relevante opplysninger:

- Styret har tidligere omtalt etablering av ladere i vedlikeholdsplanen
- Laststyring kan gjøre det mulig å etablere flere ladepunkter uten store oppgraderinger
- Individuell betaling for ladeboks kan redusere felles kostnader

---

Argumenter for forslaget:

- Antall elbiler øker, og behovet for lading vil sannsynligvis øke over tid
- Planlegging i god tid kan gi lavere kostnader enn senere utbygging
- Utnyttelse av eksisterende strømkapasitet kan være kostnadseffektivt
- Mulighet for individuell installasjon av ladeboks kan redusere belastning på sameiets økonomi
- Tilrettelegging for elbillading kan øke attraktiviteten og verdien på boligene

Argumenter mot forslaget:

- Det er per i dag ingen venteliste på ladeplasser
- En utredning vil kunne medføre kostnader for sameiet
- Eksisterende anlegg kan ha begrenset kapasitet

- Ikke alle beboere har behov for elbillading
- Utbygging kan føre til økte felleskostnader dersom det ikke organiseres riktig

Forslaget gjelder kun utredning og beslutningsgrunnlag, ikke vedtak om utbygging.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen bes ta stilling til om styret skal gjennomføre en oppdatert utredning av etablering av flere elbilladere i sameiet, basert på eksisterende infrastruktur og fremtidig behov.

Utredningen skal inkludere tekniske, økonomiske og praktiske forhold, samt innhenting av konkrete tilbud fra leverandører.

Resultatet av utredningen skal legges frem for generalforsamlingen før eventuell beslutning om utbygging.

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre en oppdatert utredning av etablering av flere elbilladere i sameiet.

Utredningen skal inkludere:

- kartlegging av eksisterende strømkapasitet
- vurdering av tekniske løsninger og laststyring
- innhenting av konkrete tilbud
- vurdering av kostnader og finansieringsmodeller
- vurdering av løsninger for både uteplasser og garasjer
- vurdering av løsning der strøm fremføres til ladepunkt, mens ladeboks kan installeres av den enkelte beboer

Resultatet av utredningen skal legges frem for generalforsamlingen før det fattes vedtak om eventuell etablering av nye ladeplasser. Selve utredningen og innhenting av tilbud antas å ha begrensede kostnader.

Kontaktinformasjon:
Navn: Bjarte Aarseth
Adresse/leilighetsnummer: Seksjon 45
Telefon: 41451115
E-post: b.e.aarseth@khm.uio.no

VALGKOMITEENS INNSTILLINGER 2026

VERV	NAVN	ADRESSE	SITTER ETT ÅR TIL/**FORESLÅES**
Styreleder	Hans Petter Normann	42 D	Foreslås 2 år/gjenvalg
Styremedlem	May Bente Aaronsen	42 B	Sitter 1 år
Styremedlem	Ove Sveen	42 E	Sitter 1 år
Styremedlem	Dino Pizarro	40 C	Foreslås 2 år/gjenvalg
Styremedlem	Johan Norin	42 H	Foreslås 2 år/Ny
Varamedlem	Ingrid Gusland Hansen	42 H	Foreslås 2 år/Ny
Varamedlem	Gill A. Haakenstuen	40 b	Foreslås 2 år/gjenvalg
Varamedlem	Elisabeth Elton	42 H	Foreslås 2 år/Ny
Varamedlem	Bjarte Einar Aarseth	40 A	Foreslås 2 år/Ny
Valgkomiteen	Bjarte Einar Aarseth	40 A	Foreslås 2 år/Ny
Valgkomiteen	Torild Sveen	42 E	Foreslås 2 år/gjenvalg
Valgkomiteen	Elisabeth Elton	42 H	Foreslås 2 år/Ny
Bomiljø	Siv Ellefsen	42 C	Foreslås 2 år/gjenvalg
Bomiljø	Ingrid Gusland Hansen	42 C	Foreslås 2 år/gjenvalg
Bomiljø	Hanji Feng	40 D	Foreslås 2 år/Ny

Sign. sittende valgkomite for Kolås Boligsameie, dato: 26 mars 2026

Torild Sveen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 6530 **Selskapsnavn:** KOLÅS BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

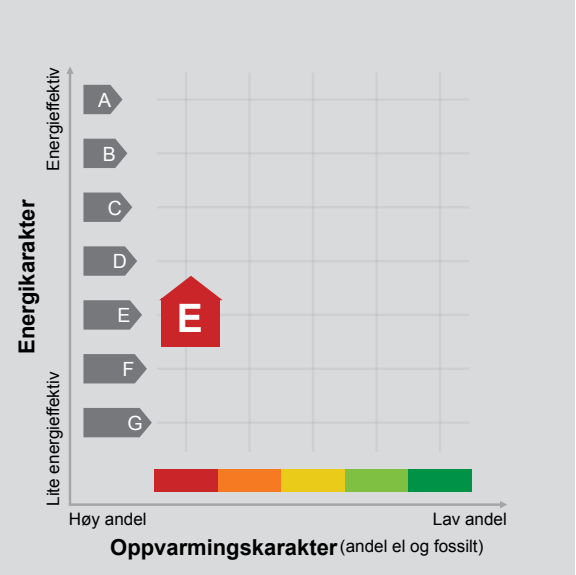
OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester KOLÅS BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0597
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223927
Merkenummer	Energiattest-2025-241966
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sletteløkka 40B	80223927	H0301	55	0	
Sletteløkka 40C	80223927	H0301	57	0	
Sletteløkka 40D	80223927	H0301	59	0	
Sletteløkka 40A	80223927	H0302	54	0	
Sletteløkka 40C	80223927	H0302	58	0	
Sletteløkka 40B	80223927	H0302	56	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	21.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	21.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	21.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	23.12.2016

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	89 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	78 m²
Totalt BRA	78 m²
Oppvarmet luftvolum	187 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,41 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.12.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	143,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 873 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	177,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 949 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	177,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 873 kWh/år

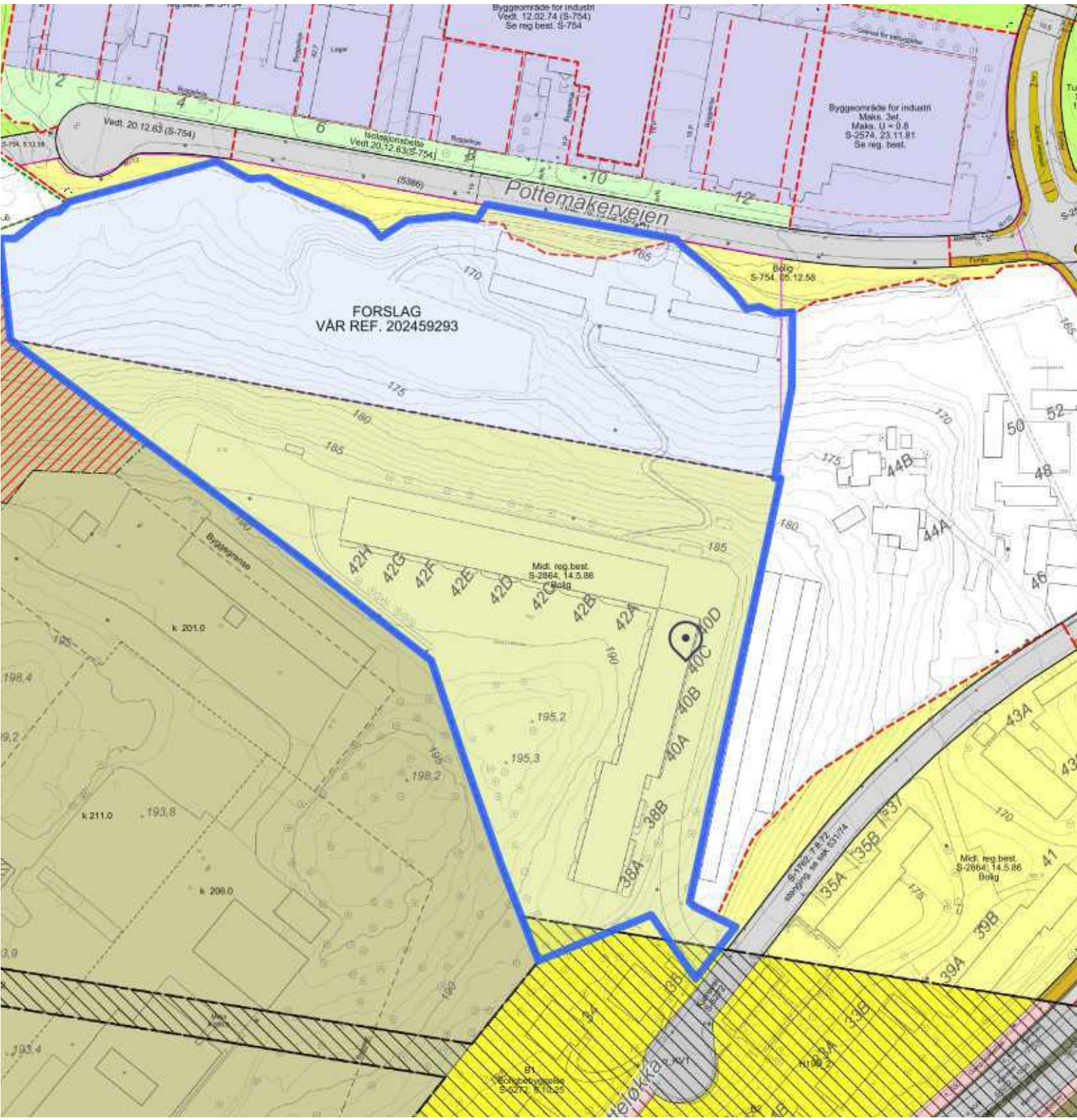
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 873 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 873 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %


Byggeområde for industri
Vedt. 12.02.74 (S-754)
Se reg best. S-754
Vedt. 20.12.83 (S-754)
Isolasjonsbelte
Vedt.20.12.83(S-754)
Byggeområde for industri
Maks. 3et.
Maks. U = 0.8
S-2574, 23.11.81
Se reg. best.
Pottemakerveien
Bolig
S-754, 05.12.58
FORSLAG
VÅR REF. 202459293
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Byggegrense
k 201.0
k 211.0
k 208.0
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
B1
Boligbebyggelse
S-2272, 5.10.25
Helløkka

Sletteløkka 40C

Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	17 min 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	7 min 2.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	18 min 1.6 km
Kuben videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.4 km
Rødtvet Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 4.5 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.2 km

BARNEHAGER

Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	10 min 0.8 km
Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Linderudsletta	7 min
Kiwi Rødtvet	10 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

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	11 min
Vitusapotek Veitvet	11 min
Linderud Vinmonopol	16 min

SPORT

Askelia ballbane	1 min
Sletteløkka kunstgressbane	9 min
Fitness24Seven Veitvet	11 min
Fresh Fitness Kalbakken	14 min

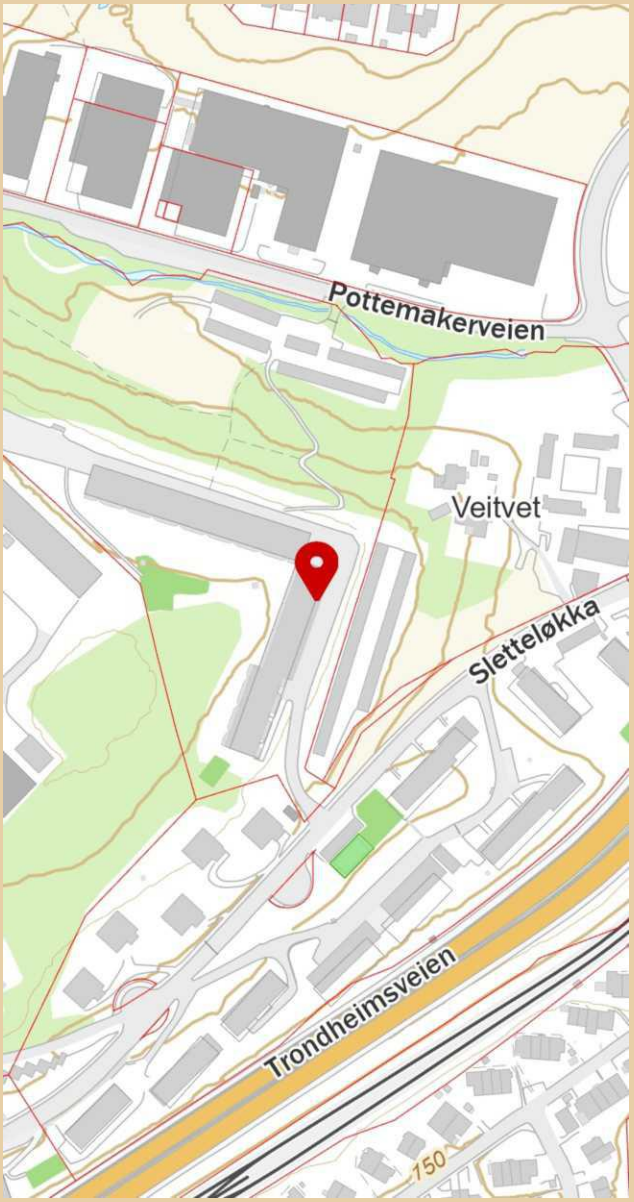
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sletteløkka 40 C, 0597 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 19, Snr. 57, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260094

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
