PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

BØLERLIA 61

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førstesiden Energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Årsmøte 2025

Protokoll til årsmøte 2025

Vedtekter og husordensregler

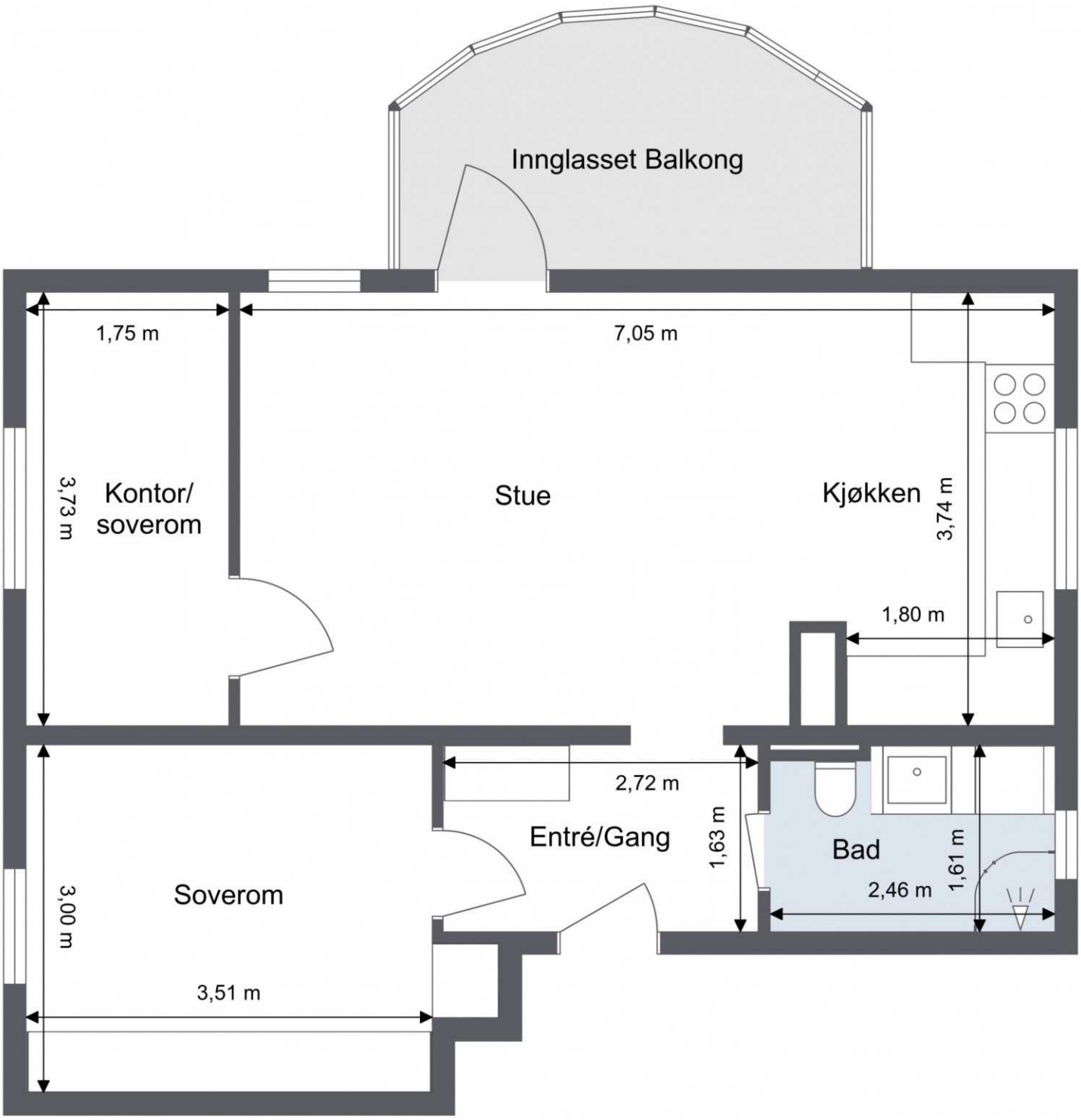
Nabolagsprofil

Budskjema

Løsøreliste

KVADRAT
TAKST AS

Bølerlia 61
4. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Bølerlia 61, 0691 OSLO

OSLO kommune

gnr. 163, bnr. 15

Andelsnummer 195

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 09.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26007 **Referansenummer:** SV2076

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

NITO

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4. etasje med innglasset balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

KVIK kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2017.
Glatte fronter med benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2017, i regi av tidligere eier.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk kjellerbod og skap i felles kjølerom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

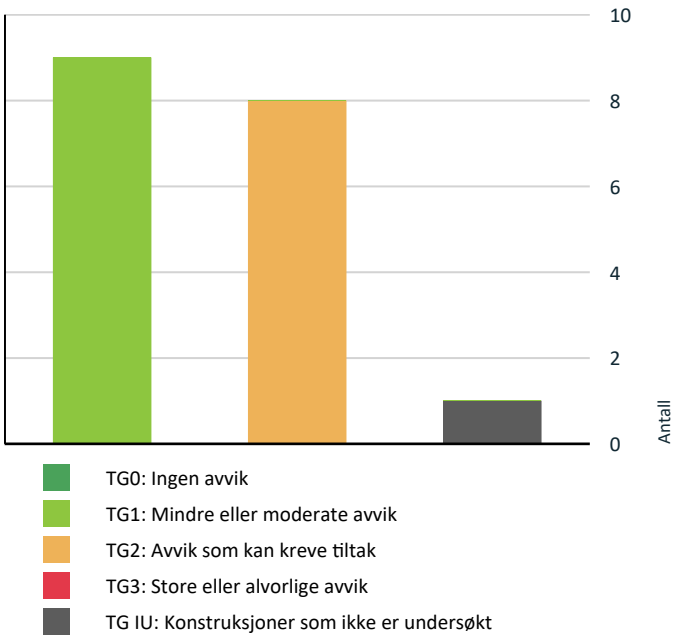
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med innglasset balkong i 4.etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til originale byggetegninger.
- Vegg mellom stue og kjøkken er revet, åpen løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong i 4.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG I 4.ETASJE



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Nyere vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.
Gjelder vindu i stue og på soverom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1985.
Gjelder vinduer på bad, kjøkken og kontor/soverom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2021.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Malt innside.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betong/mur konstruksjoner.
Terrassebord på betongdekke.
Rekkverk i slammet/pusset teglstein samt innglassing.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,98 m.

–

Utelys og markise er montert.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 98 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkle målinger ved befaring, og det er ikke foretatt nærmere kontroll av prosjektering eller utførelse utover dette.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.
Saltak i trekonstruksjoner med lav takvinkel, tekket med shingel/papp.

Bygningen ble tatt i bruk i 1957 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske

Tilstandsrapport

installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.
–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Laminat gulv i entre/gang.
Ellers 1-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights i kasse i stue.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.
–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.
–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsrapport

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.
På befaring ble det påvist noe merker på baderomsdør.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Plassbygdskap/nisje i entrè/gang og på soverom.
Garderobeskap på soverom og på kontor/soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Baderommet opplyses å være fra 2017 i regi av tidligere eiere.
Arbeid utført av:
Mur og Entreprenør AS, Tveter rørservice AS, Protan Torgersen & Høgseth AS og Trond Abrahamsen VVS AS.
Det foreligger dokumentasjon/faktura/sjekklister og bilder.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,30 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

Vindu i våtsonen, dagens løsning hindrer vannsprut på vindu.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist en liten sprekk/riss i en veggflis ved wc.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 15 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hul lyd (bomlyd) i flere fliser, samt noe fliser er løse.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Dette kan føre til svekket varmegang fra gulvvarmen, og det er mulig for sprekk av fliser ved trykkmotstand.
Det anbefales å fjerne fliser, utbedre fallforhold og legge nye fliser.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Hjelpesluk i dusjsonen.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Det er fremlagt bilder av membran rundt sluk.

–

Det foreligger dokumentasjon /sjekklister på gulv membran.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende laminat plate med servant bolle.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Ingen synlig drenering i innkassing.
Dusjsone med rullestein, svingdører i glass, regnfallsdusj, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

På befaring ble det påvist at spalte for evt lekkasje vann er tettet igjen evt kun kuttet i flis.
På befaring ble det påvist løst blandebatteri ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Det bør etableres/åpnes helt, slik at lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne kan synliggjøring for evt. lekkasjevann.
Blandebatteri bør festes skikkelig, for å unngå at det løsner mer og det kan bli vannlekkasjer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

KVIK kjøkkeninnredning fra 2017, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i porselen.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

–

Normal bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap på bad.
Drenering til rom med sluk.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

–

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på

Tilstandsrapport

befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Opplyst av selger:
EL-anlegget er gjort av tidligere eier i 2017-2020.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

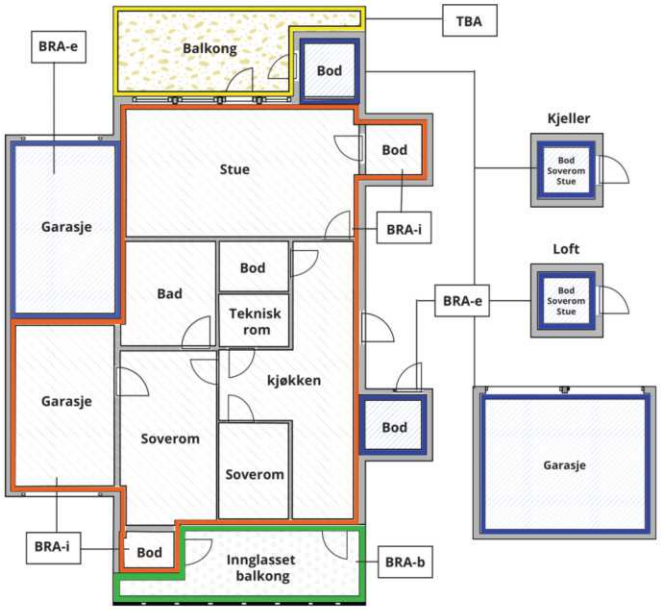
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med innglasset balkong i 4.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	55			55	
Innglasset balkong			9	9	
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**55**	**5**	**9**		
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

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

Kommentar

4 etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, soverom, kontor/soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Stue med utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 8 m².
I arealoppstillingen er balkongens areal oppgitt inkludert vegg mot leiligheten, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,7 m².
Bod er merket med: 4F.

Leiligheten disponerer også ett skap i felles kjølerom i kjeller.
Merket 4F.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

–

Eventuelle endringer i bruk, innglassing eller arealberegning kan påvirke boligens arealangivelse.
Kjøper bærer selv risiko og ansvar for å avklare godkjenning, vedlikeholdsansvar og rettslige forhold knyttet til balkongen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- Vegg mellom stue og kjøkken er revet, åpen løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2017: totalrenovering av leilighet utført av forrige eier. Omtrent alt ble byttet ut (bad, kjøkken, gulv, nytt soverom etablert, vegger malt osv.).
Oppgradering av elektrisk anlegg utført av SEKO elektro
Bad totalrenovert av "Mur og Entreprenør AS", "Tveter rørservice AS", "Protan Torgersen & Høgseth AS" og "Trond Abrahamsen VVS AS".

2020: skiftet balkongdør, vindu i stue og vindu på soverom (TAKST & VINDU SPESIALISTEN AS). Vindu på bad, kjøkken og kontor ble ikke byttet.
2022: soveromsvegger malt
2022: balkong glasset inn
2024: vegger i stue malt
2024: rør under vask på badet reparert (byttet ut?) og ny servant installert (Boligrørleggeren AS)
2025: vegger på kontor, kjøkken og gang malt

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar	
3-roms leilighet med innglasset balkong i 4.etasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Mari Eidsvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	163	15	0	0	37588.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bølerlia 61

Hjemmelshaver
Kollen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KOLLEN BORETTSLAG	950635746		USBL - 22 98 38 00	Mari Eidsvåg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
195	100	4 520	14 882	*31.12.2024*	59 325	*31.12.2024*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje med innglasset balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn, offentlig kommunikasjon, forretninger, servicetilbud og idrettsanlegg.
Noen minutters gange til Bøler senter med flere butikker, apotek, dagligvare og flere servicetilbud.
Ellers nærhet til større senter som for eksempel Bryn Senter, Tveita Senter og Lambertseter senter med blant annet Kino.
Gangavstand til Østensjøvannet og Østmarkas flotte turmuligheter.

Om tomten

Felles eiet tomt på 37 588 m².
Opparbeidede fellesarealer med gressplener, bord, benker og lekeplasser, variert vegetasjon samt asfalterte gang- og stikkveier.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 104,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1957 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 265 andelsleiligheter fordelt på 45 2-roms, 175 3-roms og 45 4-roms.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1955 og tomten ble kjøpt i 1986.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 049 171	2024	Som sekundærbolig: kr 4 196 685 , opplyst av skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP4647085			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	06.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	09.01.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Ligningskontor	09.01.2026	Opplysninger fra skatteetaten	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	09.01.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.01.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250214

Selger 1 navn
Mari Eidsvåg

Gateadresse
Bølerlia 61

Poststed	Postnr
OSLO	0691

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4361454

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250214

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Baderommet opplyses å være fra 2017 i regi av tidligere eiere. Det foreligger dokumentasjon/faktura/sjekklister og bilder. Flisene er lagt av tidligere eier så vidt jeg vet.
Arbeid utført av	Mur og Entreprenør AS, Tveter rørservice AS, Protan Torgersen & Høgseth AS og Trond Abrahamsen VVS AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av faglærte i følge dokumentasjonen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	utover arbeidet utført av faglærte for tidligere eier i 2017, ble en lekkasje i rør på badet reparert av boligrørleggeren as og servanten ble byttet ut.
Arbeid utført av	Boligrørleggeren AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgraderinger av el-anlegg gjort i perioden 2017-2020
Arbeid utført av	Seko elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250214

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført radonmålinger i 1.etg av bygget over en periode på ca 2mnd i 2024

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: N/A

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal gjennomføres et forprosjekt for å undersøke om gamle vinduer skal byttes ut. Foreløpig kun vedtatt at dette skal undersøkes, ingen økonomiske forslag fremlagt.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250214

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250214

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Eidsvåg	63092c98b5d91d485bc5f cc2d852fde076030651	08.01.2026 21:07:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250214

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag	Vår ref.:	102/176	Fødselsdato eier:	05.07.1994
Bølerlia 61	Type:	Borettslag tilknyttet		
0691 OSLO	Eiere:	Mari Eidsvåg		
Organisasjonsnr: 950 635 746	Andelsnr:	195		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 104

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	66
	Renter felleslån 2	125
	Felleskostnader	4 026
	Avdrag felleslån 2	538
	Renter felleslån	32
Tilleggsytelser:	Internett	189
	TV	128

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

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	52 301	Gjeld siste årsoppg.:	59 325
Klient ajourf. lån:	15 549 635,12	Klient gj. s. årsoppg.:	17 638 216

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114109762, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 07.01.2026: 11 589 329
Andel av saldo: 38 981
(siste termin 01.02.2031)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12126555227, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.01.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 07.01.2026: 2 225 837
Andel av saldo: 7 487
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2033)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368545299, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 07.01.2026: 1 734 469

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag	Vår ref.:	102/176	Fødselsdato eier:	05.07.1994
Bølerlia 61	Type:	Borettslag tilknyttet		
0691 OSLO	Eiere:	Mari Eidsvåg		

Organisasjonsnr: 950 635 746

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 5 834

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

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristian Varakkan

Adresse: Bølerlia 17

Postnr/-sted: 0691 OSLO

Telefon: Mob.: 94256173

E-post: styret@kollenborettslag.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	59 325	Andre inntekter:	433
Annen formue:	14 882	Utgifter:	2 802		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 520
Andelsnr:	195	Partialobligasjonsnr:	195

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4647085

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

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

Selskapstype: Borettslag tilknyttet

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

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

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

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

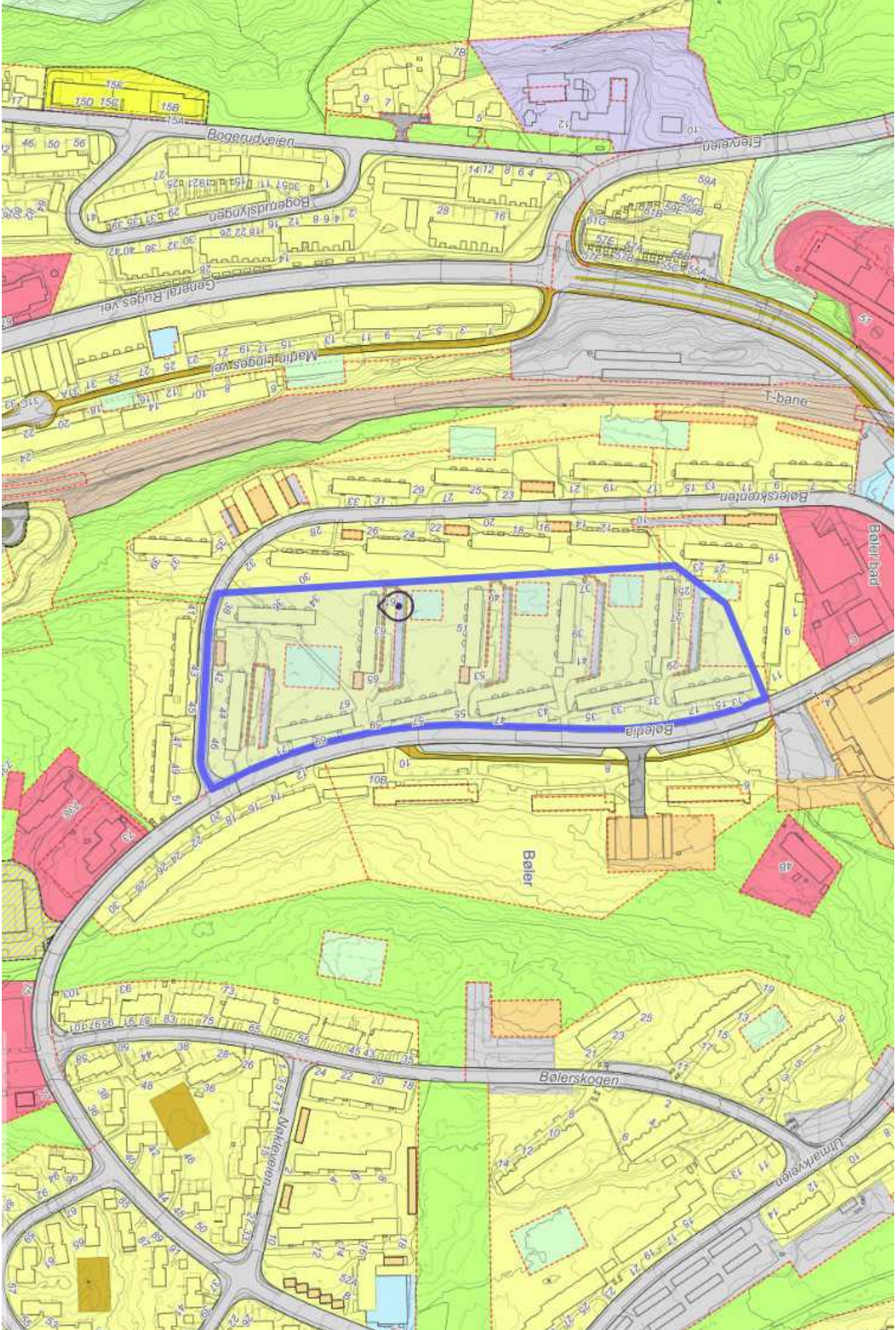
Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag	Vår ref.:	102/176	Fødselsdato eier:	05.07.1994
Bølerlia 61	Type:	Borettslag tilknyttet		
0691 OSLO	Eiere:	Mari Eidsvåg		
Organisasjonsnr: 950 635 746				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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


Bogerudveien
Bogerudsløyfen
Egervegen
General Ruges vei
Martin Lingesvei
T-bane
Bølerskogen
Bølerbakken
Bølerskogen
Bøler
Bølerbad
Bølerskogen
Ullmarkveien

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Bøler skole, idrettshallen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

7 Årsregnskap Bøler Fyrhus

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristian Varakkan
Styremedlem, Victoria Marie Thingberg
Styremedlem, Ståle Monsen
Styremedlem, Hadj Mekkaoui
Styremedlem, Mats Haaskjold Sætre
Varamedlem, Morten Brekke Stensland
Varamedlem, Alfredo Gianoglio
Varamedlem, Alexander Sherwani

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus

Forslag til vedtak: Valgt ble:

6.6 Valg av valgkomite

7. Årsregnskap Bøler Fyrhus

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 943 018	2 972 123
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 063 600	1 501 014
Tilbakeføring av avskrivning	418 744	397 622
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 877 469	-197 046
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-164 469	-2 002 383
Endringer i andre langsiktige poster	-625 223	271 688
B. Årets endring disponible midler	-184 816	-29 105
C. Disponible midler	2 758 202	2 943 018
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 468 386	5 609 062
Kortsiktig gjeld	-710 184	-2 666 044
C. Disponible midler	2 758 202	2 943 018

Inkludert i de disponible midlene er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2024 på kr 205 321,-.

Endring i de disponible midlene år 2023, mot årets disponible midler skyldes avsetning til pågående prosjekt infrastruktur El-bil ladere år 2023, denne avsetning er blitt aktivert i år 2024.

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

Resultatregnskap 2024 Kollen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 738 817	16 231 728	16 619 091	17 997 256
Sum leieinntekt		16 738 817	16 231 728	16 619 091	17 997 256
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	33 633	40 016	39 000	430 000
Sum annen inntekt		33 633	40 016	39 000	430 000
Sum inntekt		16 772 450	16 271 743	16 658 091	18 427 256
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	65 214	57 810	58 800	70 000
Styrehonorar	4	418 000	410 000	418 000	418 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	418 744	397 622	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		238 955	294 213	300 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 464 603	1 350 005	1 200 000	1 310 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 989 214	2 579 765	2 680 000	3 325 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	35 573	20 488	38 050	45 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	74 675	40 236	176 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold	9	363 084	778 477	770 000	675 000
Revisjonshonorar		16 895	16 136	16 000	17 000
Forretningsførerhonorar		301 687	286 231	296 000	313 000
Andre honorar	10	38 894	41 649	35 000	30 000
Kontorkostnad		637 345	19 513	27 000	624 000
TV/bredbånd		394 962	1 043 035	950 000	412 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	24 831	55 000	30 000
Kontingent og gaver		80 409	80 080	84 000	84 000
Forsikring		856 240	764 786	817 000	961 000
Eiendomsskatt		0	2 139	0	0
Andre kostnader	11	196 736	14 112	51 000	126 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	5 404 863	6 031 690	5 984 000	6 175 488
Sum kostnad		13 996 094	14 252 817	13 955 850	15 065 488
Driftsresultat		2 776 356	2 018 926	2 702 241	3 361 768
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		82 607	59 739	5 000	75 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	46 083	39 999	0	0
Rentekostnad		841 446	617 650	599 800	843 400
Netto finansposter		712 756	517 912	594 800	768 400
Årsresultat		2 063 600	1 501 014	2 107 441	2 593 368
Overført til/fra annen egenkapital		2 063 600	1 501 014	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 063 600	1 501 014	0	0

Balanse 2024 Kollen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 394 721	1 394 721
Bygninger	5	18 029 197	18 029 197
Påkostninger	5	2 540 905	741 139
Andre fellesanlegg	5	416 842	416 842
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 180 288	1 555 065
Andre driftsmidler	5	1 388 389	1 729 430
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	150	150
Langsiktige fordringer	13	4 000	4 000
Sum anleggsmidler		25 954 492	23 870 544
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	1 867 651
Fordringer			
Restanse felleskostnader		35 510	60 508
Kundefordringer		17 134	0
Andre kortsiktige fordringer		126 544	180 620
Forskuddsbetalte kostnader		378 243	279 461
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 910 954	3 220 822
Sum omløpsmidler		3 468 386	5 609 062
SUM EIENDELER		29 422 878	29 479 606

Balanse 2024 Kollen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		26 500	26 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 589 377	7 525 777
Sum opptjent egenkapital		9 589 377	7 525 777
Sum egenkapital	14	9 615 877	7 552 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	17 638 216	17 802 685
Borettsinnskudd		1 458 600	1 458 600
Sum langsiktig gjeld		19 096 816	19 261 285
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 601	14 893
Leverandørgjeld		406 331	488 504
Skyldig off. myndigheter		-1	2 325
Påløpne renter		264 858	224 992
Annen kortsiktig gjeld		17 395	1 935 330
Sum kortsiktig gjeld		710 184	2 666 044
Sum gjeld		19 807 001	21 927 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 422 878	29 479 606
Pantstillelser	16	19 096 816	19 261 285

Sted:_____ Dato:_____

Kristian Varakkan
Styreleder

Ståle Monsen
Styremedlem

Mats Haaskjold Sætre
Styremedlem

Victoria Marie Thingberg
Styremedlem

Hadj Mekkaoui
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 791 412	12 358 200
3609 Leie parkering	175 610	176 120
3617 Inntekter trimrom	52 500	83 500
3618 Inntekter El-bil lading	0	34 454
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	989 208	982 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	722 928	565 530
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 007 159	2 031 844
Sum	16 738 817	16 231 728

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	5 404 863	6 031 690
8056 Andre finansinntekter i sameie	46 083	39 999
Sum	-5 358 781	-5 991 691

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Inntekter nøkkelbrikke	0	1 600
3990 Tomteleie og Vipps	33 590	29 758
3992 Depositum nøkler	0	7 750
3999 Purregebyr	43	908
Sum	33 633	40 016

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	5 500	0
5400 Arbeidsgiveravgift	59 714	57 810
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	418 000	410 000
Sum	483 214	467 810

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Boligeiendom	Måkeavvisere	Lekeplass	Glassbrønner - del 1
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 394 721	416 842	18 029 197	129 000	317 208	150 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 394 721	416 842	18 029 197	129 000	317 208	150 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	196 933	90 480
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 394 721	416 842	18 029 197	129 000	120 275	60 320
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	15 860	7 540
Anskaffelsesår :	1955	1989	1955	2011	2012	2012
Antatt levetid i år :					20	20

	Glassbrønner	Glassbrønner	Traktor -Kramer 5065	Gressklipper J S63V J ohn	Internettlinjer	Varmekabler takrenner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	377 000	121 275	812 500	231 250	298 289	59 450
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	377 000	121 275	812 500	231 250	298 289	59 450
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	224 629	71 754	765 104	196 562	236 144	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	152 371	49 521	47 396	34 688	62 144	59 450
Årets avskrivninger :	18 850	6 064	81 250	23 125	29 829	0
Anskaffelsesår :	2013	2013	2015	2016	2017	2018
Antatt levetid i år :	20	20	10	10	10	

	Utegrill 2	Ladestasjoner El-bilanlegg	Infrastruktur El-billadere	Sittegruppe	Vaskemaskin	Treningsapparate
Anskaffelseskost pr.01.01 :	137 385	84 233	118 839	88 800	53 646	99 499
Årets tilgang :	0	0	2 199 766	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	137 385	84 233	2 318 605	88 800	53 646	99 499
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	137 385	84 233	0	81 400	45 599	42 287
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	400 000	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 918 605	7 400	8 047	57 212
Årets avskrivninger :	18 318	16 847	0	17 760	10 729	9 950
Årets nedskrivninger :	0	0	400 000	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2020	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	5		5	5	10

	Taksikring	Taksikring	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Tørketrummel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	356 250	77 600	61 378	69 544	69 544	55 903
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	356 250	77 600	61 378	69 544	69 544	55 903
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	30 689	28 977	28 977	30 746
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	356 250	77 600	30 689	40 567	40 567	25 156

Note 5 - Varige driftsmidler

Årets avskrivninger :	0	0	12 275	13 909	13 909	11 180
Anskaffelsesår :	2021	2022	2022	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :			5	5	5	5

	Tørektrommel	Callinganlegg no 2	Tørketrommel	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 163	564 230	63 224	66 911	66 911	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	77 704
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 163	564 230	63 224	66 911	66 911	77 704
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 235	164 567	18 967	16 728	16 728	3 885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 929	399 663	44 257	50 183	50 183	73 819
Årets avskrivninger :	11 633	56 423	12 645	13 382	13 382	3 885
Anskaffelsesår :	2022	2022	2023	2023	2023	2024
Antatt levetid i år :	5	10	5	5	5	5

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, SP4647085

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	799 811	522 888
6360 Renhold avfallsbeholdere	38 366	4 206
6361 Fast renhold	391 980	386 654
6362 Skadedyrutryddelse	13 605	7 845
6391 Snømåking/strøing/feiing	112 031	102 697
6392 Containerleie/tømming	35 614	91 966
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	73 196	233 749
Sum	1 464 603	1 350 005

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS /Bevar vedlikehold	23 738	20 488
6490 Ladeabonnement	11 836	0
Sum	35 573	20 488

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	994
6543 Vaskerianlegg	31 606	26 066
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	43 069	9 639
6552 Driftsmateriell	0	3 538
Sum	74 675	40 236

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	15 300	40 050
6602 Vedlikehold VVS	88 371	502 705
6603 Vedlikehold elektro	21 665	56 507
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	1 760
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 625	0
6616 Vedlikehold vaskeri	58 324	59 483
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	114 756	7 081
6620 Vedlikehold utstyr trimrom	3 730	35 653
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	35 313	39 406
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	0	1 066
6642 Snekkerarbeid	0	8 658
6643 Glassarbeid/Vindu	0	15 223
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	10 885
Sum	363 084	778 477

Konto 6601 Kostnader til asbestkartlegging og stikkprøvetaking.
Konto 6602 Kostnader til serviceavtale, byttet oppleggskraner, reparasjon lekkasje blandeventil og sikkerhetsventil.
Konto 6617 Kostnader til service brannslukningsapparatene.

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	38 894	19 774
6730 Teknisk honorar	0	21 875
Sum	38 894	41 649

Konto 6714 Kostnader til godkjenning av nye andelseiere, lønnsavtale, tilrettelegging ekstra ordinær generalforsamling, utarbeidelse varsel endring felleskostnader, bistand låneopptak, utfakturering parkeringsleie, treningsavgift og tomteleie.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 135	5 107
7719 Møter, div. styret	0	561
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 437	1 989
7770 Betalingskostnader	1 611	1 128
7772 Omkostninger inkasso	72 337	4
7773 Omkostninger innkreving	8 110	5 621
7790 Andre kostnader	110 089	-297
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	16	-2
Sum	196 736	14 112

Note 12 - Aksjer og andeler

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

Note 13 - Langsiktige fordringer

Depositum i andre selskap.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	26 500	0	26 500
Sum innskutt egenkapital	26 500	0	26 500
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 525 777	2 063 600	9 589 377
Sum opptjent egenkapital	7 525 777	2 063 600	9 589 377
Sum egenkapital	7 552 277	2 063 600	9 615 877

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Ladeinfrastruktur El-bil anlegg	diverse investeringer+ ref av lån nr 90839	
Lånenummer:	16368545299	12126555227	114109762
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2013	2001
Rentesats:	5.55 %	5.65 %	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente Halvårlig
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.09.2033	01.02.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 160 000	4 783 140	42 160 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 659 823	15 142 862
Avdrag i perioden:	12 677	210 411	1 741 380
Opptak i perioden:	1 800 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 787 323	2 449 411	13 401 482
Saldo 5 år frem i tid:	1 493 384	1 197 976	3 457 572

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114109762	44	57 107	2 512 708
	175	50 463	8 831 025
	1	50 445	50 445
	44	45 076	1 983 344
	1	23 898	23 898
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126555227	44	10 438	459 272
	175	9 223	1 614 025
	1	9 220	9 220
	44	8 239	362 516
	1	4 368	4 368
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368545299	44	7 616	335 104
	175	6 730	1 177 750
	1	6 728	6 728
	44	6 012	264 528
	1	3 187	3 187

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	17 638 216
Innskuddskapital	1 458 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	19 096 816
Bokført verdi av pantsatt eiendom	22 381 665

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

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kollen Borettslag

Styreleder	Kristian Varakkan (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Ståle Monsen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Hadj Mekkaoui (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Mats Haaskjold Sætre (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Victoria Marie Thingberg (sign.)	07.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Kollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0ST8K-ICB9Z-KYDEL-3JWD9-EXBAK-9SWXW

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0ST8K-ICB9Z-KYDEL-3JWD9-EXBAK-9SWXW

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-24 14:57:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0ST8K-ICB9Z-KYDEL-3JWD9-EXBAK-9SWXW

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Kollen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristian Varakkan
Styremedlem, Victoria Marie Thingberg
Styremedlem, Ståle Monsen
Styremedlem, Hadj Mekkaoui
Styremedlem, Mats Haaskjold Sætre
Varamedlem, Morten Brekke Stensland
Varamedlem, Alfredo Gianoglio
Varamedlem, Alexander Sherwani

Styret i Kollen Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Kollen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kollen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950635746

Kollen Borettslag består av 265 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kollen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4647085. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kollen Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret for 2024 har bestått av følgende medlemmer:

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

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 avholdt 19 styremøter og behandlet 96 saker, i tillegg til å avholde én ordinær generalforsamling. Vi startet året med et helt nytt styre og har brukt første halvår på opplæring og å sikre stabil og trygg drift av borettslaget. Arbeidet har spennt over alt fra oppfølging av leverandører til håndtering av henvendelser fra beboere.

HMS og internkontroll

- Skadedyrkontroll: Etter rapporter om rotter i og rundt blokkene samt på fire balkonger, doblet viantallet rottefeller fra 12 til 25 og økte inspeksjonsfrekvensen høsten 2024. Dette har hatt ønsket effekt, og vi har ikke mottatt flere meldinger etter dette.
- Brannsikkerhet: Vi fortsetter med årlig kontroll og utskifting av brannslukkere i henhold til avtalen.Siste kontroll av fellesområder ble utført i februar 2025.
- Lekeplasser: Kontrolleres annenhver måned. Faglig kontroll gjennomført i 2024 resulterte i tiltaksom alle er utført.
- Radon: Kontroll gjennomført i 2024 med negative resultater (ingen funn).
- El-kontroll: Planlagt for fellesarealene august 2025.

Vedlikehold og prosjekter

- Tette tak og pipereparasjoner: Ombygging og vedlikehold av piper har ført til at vi i år ikke har hattnoen lekkasjer fra takene.
- Kartlegging av rørsystem: Både våre egne rørleggere og teknikere fra USBL har inspisertrøranleggene. Konklusjonen er at de holder god stand, og det er ikke behov for omfattende

utskiftninger.

- Grunnmursplast: Reparasjon av grunnmursplast rundt blokkene er igangsatt. Ved å reparerefremfor å skifte ut hele isolasjonen, har vi spart borettslaget for flere millioner kroner.
- Nettside: Borettslagets nettside er fornyet og forbedret. Den nye versjonen gjør det enklere forbeboerne å finne relevant informasjon.
- Annet vedlikehold: Det er gjort reparasjoner på calling-anlegg og vaskeriet, inkludert innkjøp av énbrukt vaskemaskin og én ny tørketrommel.

Sosialt samarbeid

Samarbeidet med våre naboborettslag Skrenten og Kvartetten er gjenopptatt. Vi deltok i en felles julegrantenning med stor suksess. I år er det vår tur til å arrangere arrangementet.

Økonomi og årsresultat

Årsregnskapet for 2024 viser et positivt resultat. De største utgiftspostene har vært kommunale avgifter og en 15 % økning i forsikringspremien.

Styret vurderer økonomien som god, og det vil ikke være behov for økning i felleskostnader, utover den vanlige prisjusteringen knyttet til indeksregulering.

Kontaktinformasjon og styrearbeid fremover

Styret er tilgjengelig via følgende kanaler:

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

Vaktmester: Tlf 957 53 504 (08.00-10.00), e-post: vaktmester@kollenborettslag.no

Diverse informasjon til beboere

Se eget vedlegg / informasjon på nettsiden for detaljer om:

- Regler for fellesområder, søppelhåndtering og avtrekksvifter
- Parkering og elbillading
- Bruk av treningsrom og grillregler
- Radiatorarbeid og rørleggerkontakt
- Dyrehold og mating av dyr
- Oppussing av bad og krav til dokumentasjon
- Bestilling og montering av markiser

Avslutning

Styret takker beboerne for tilliten og samarbeidet i 2024. Vi ser frem til et nytt år med fortsatt godt bomiljø og felles innsats for å ivareta Kollen borettslags verdier og trivsel.

På vegne av styret,

Kristian Varakkan

Styreleder, Kollen borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSMELDING 2024 FOR SAMEIET BØLER FYRHUS

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2019 er det ikke lenger lovpålagt å legge frem årsberetning.

Styret vil likevel gi en orientering om 2024.

Styret har etter konstituerende sameiermøte i 2024 bestått av følgende representanter:

Verv	**Navn**	**Representerer**
Leder/sekretær	Henrik Mathias Hvaal	Kollen borettslag
Styremedlem	Øivind Magnussen	Skrenten borettslag
Styremedlem	Frank Josef Gerling	Kvartetten borettslag

Styret er satt sammen av 1 representant fra hvert av borettslagene i sameiet. Representantene er valgt fra de respektive borettslagenes generalforsamlinger eller utpekt av styret etter vedtak om fullmakt i generalforsamlingen.

Tilknyttede boligselskap og fordelingsnøkkel:

Borettslagene Skrenten, Kollen og Kvartetten står som eier av fyrhuset etter følgende fordelingsnøkkel: Kollen 11/25, Skrenten 10/25 og Kvartetten 4/25. I tillegg leverer fyrhuset varme til Bøler barnehage (Oslo Kommune). Leveransen fakturerer med 0,7% av fyrhusets driftskostnader. Innbetalingen fra Oslo Kommune går til fradrag på kostnadspostene.

Virksomhetens art:

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Sameiet ligger i Oslo kommune. Sameiets organisasjonsnummer er 993 810 118.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG AS, Oslo.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF skadeforsikring NUF, avtalenr SP586808. Bio Energy er ansvarlig for forsikring av alt inventar. Ved skade skal henvendelse gjøres til styret.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.
Årets årsregnskap viser et overskudd på kr 1 420 949.
Arbeidskapital utgjør ved utløpet av året kr 3 683 321.

Likviditeten til sameiet har styrket seg gjennom 2024 og den relativt milde vinteren ser ut til å

føre til sterkere likviditet i 2025.

Høsten 2025 er det tre år siden forrige justering i forbruksprisen for fyring som ble gjort på bakgrunn av Bio Energys innkjøpspriser på pellets. I henhold til kontrakten vil selskapet da ha anledning til å justere denne for å reflektere endringer i innkjøpspriser. De siste årene har vi heldigvis vært skjermet fra en stor økning i priser i dette markedet, og prisen vi betaler for forbruk har kun blitt KPI-justert på lik linje med den faste leien.

Bio Energy har signalisert at det er sannsynlig at prisene vil komme ned igjen fra toppnivåene, men det er ikke sikkert det har skjedd allerede høsten 2025. Dersom prisjusteringen medfører en vesentlig økning i forbruksprisen må sameiet vurdere økt kapitalinnkalling fra eierne allerede høsten 2025.

Generelt:

Avvik i drift:
I løpet av det siste året har det vært to strømbrudd i fyrhuset som har ført til full stans i varmeproduksjonen. Begge gangene skyldtes det snøsmelting i forbindelse med uvanlig store snømengder. Etter hendelsen i starten av 2024 ble både årsak og tiltak for å fjerne denne risikoen avklart. Styret i Bøler Fyrhus fulgte deretter opp med Bio Energy, både muntlig og skriftlig, flere ganger gjennom året for å sikre at tiltak ble gjennomført. Siste påminnelse ble gitt skriftlig så sent som desember 2024. Da den samme hendelsen skjedde i starten av 2025 la selskapet seg helt flate, og tiltak for å fjerne denne risikoen ble gjennomført i løpet av noen dager.

Oppgradering av filter:

Som varslet tidligere er det en pågående prosess med å oppgradere filter for bedre rensing av utslipp fra fyrhuset. Per nå vurderes ulike alternativer, og det er ikke enighet om verken løsning eller fordeling av kostnadene for prosjektet mellom sameiet og Bio Energy.

Bemanning og drift:

Det er ingen ansatte i fyrhuset. Fyrhuset driftes nå 100% av Bio Energy, med AF-gruppen som ansvarlig for vakt og overvåking av varmeproduksjonen. Bio Energy har levert, installert og leiet ut pelletsfyrt energisentral for leveranse av varmeenergi til Sameiet Bøler fyrhus. Sameiet kan når som helst overta varmesentralen til restverdipris, og egnet personell må da læres opp på anlegget av Bio Energy og AF-gruppen. Fyrhuset vil likevel fortsatt overvåkes elektronisk, men da i egen regi. Kollen, Skrenten og Kvartettens innleide vaktmestere går fast sjekkrunder i berederrommene hver uke for å fange opp evt. avvik som rapporteres til Bio Energy. Sameiet har ingen oppgaver i fyrhuset og Bio Energy er ansvarlig for at anlegget holdes i forsvarlig og forskriftsmessig stand med hensyn til sikkerhet, drift og produksjon.

Feil på varmeanlegget:

Dersom det skulle oppdages feil på rørnettet skal dette meldes til styreleder eller noen i

Fyrhuskomiteen. Begynn uansett ikke å skru på ventiler eller andre deler i kjelleren da dette kan medføre uønskede og kostbare reparasjoner. Dersom fagfolk må tilkalles skal dette gjøres av vaktmester, styreleder eller noen i Fyrhuskomiteen.

Radiatorer:

Det er svært viktig at alle beboere lufter alle sine radiatorer når varmen slås på om høsten, og radiatoren skal da stå på 0 (være avslått) når lufting gjennomføres. En leilighet med u-luftede radiatorer kan skape «propp» i systemet slik at både egne og andres radiatorer ikke blir varme, og det kan skape ubehagelig surkling og susing i rørene. Dersom du er usikker på hvordan radiatorene luftes må du kontakte vaktmesteren din slik at han kan vise deg det. Dersom man vil bytte ut radiatorer av estetiske hensyn er dette hver enkelt beboers eget ansvar og kostnad. Feil og lekkasjer på radiatorer er borettslagets ansvar og skal derfor meldes til styret/vaktmester.

Bøler 13. februar 2025

Henrik Mathias Hvaal, leder/sekretær
Øivind Magnussen, styremedlem
Frank Josef Gerling, styremedlem

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 109 517**	**2 574 133**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 420 949	-617 472
Tilbakeføring av avskrivning	152 855	152 855
B. Endring arbeidskapital	**1 573 804**	**-464 616**
C. Arbeidskapital	**3 683 321**	**2 109 517**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 764 076	4 385 821
Kortsiktiggjeld	-80 755	-2 276 304
C Arbeidskapital	**3 683 321**	**2 109 517**

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

Resultatregnskap 2024 Bøler fyrhus

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 599 996	16 069	0	0
Sum leieinntekt		**13 599 996**	**16 069**	**0**	**0**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	-88 432	12 999 996	13 600 000	14 141 920
Sum annen inntekt		**-88 432**	**12 999 996**	**13 600 000**	**14 141 920**
Sum inntekt		**13 511 564**	**13 016 065**	**13 600 000**	**14 141 920**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	5 640	6 000	6 000
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	152 855	152 855	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		11 862 896	13 400 584	13 300 000	13 650 000
Reparasjon og vedlikehold		0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		8 500	8 119	8 000	8 208
Forretningsførerhonorar		48 513	46 028	47 500	53 000
Andre honorar		0	0	30 000	20 000
Kontorkostnad		19 066	17 345	20 201	20 500
Forsikringer		56 610	52 908	57 000	65 550
Andre kostnader	5	1 267	964	5 000	5 000
Sum kostnad		**12 195 349**	**13 724 443**	**13 523 701**	**13 878 258**
Driftsresultat		**1 316 215**	**-708 378**	**76 299**	**263 662**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 733	90 907	0	0
Netto finansposter		**-104 733**	**-90 907**	**0**	**0**
Årsresultat		**1 420 949**	**-617 472**	**76 299**	**263 662**
Overført sameiekapital		1 420 949	-617 472	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 420 949**	**-617 472**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bøler fyrhus

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	4	125 451	125 451
Andre driftsmidler	4	1 146 416	1 299 271
Sum anleggsmidler		**1 271 867**	**1 424 722**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		154 902	88 432
Andre kortsiktige fordringer		453 333	433 333
Forskuddsbetalte kostnader		63 640	58 070
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 092 201	3 805 986
Sum omløpsmidler		**3 764 076**	**4 385 821**
SUM EIENDELER		**5 035 942**	**5 810 543**

Balanse 2024 Bøler fyrhus

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 955 187	3 534 239
Sum opptjent egenkapital		**4 955 187**	**3 534 239**
Sum egenkapital	6	**4 955 187**	**3 534 239**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 955	2 241 304
Annen kortsiktig gjeld		18 800	35 000
Sum kortsiktig gjeld		**80 755**	**2 276 304**
Sum gjeld		**80 755**	**2 276 304**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 035 942**	**5 810 543**

Sted:_____ Dato:_____

Henrik Mathias Hvaal Styreleder	Øivind Magnussen Styremedlem	Frank Josef Gerling Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Årets Inn og utbetalinger	13 599 996	0
3690 Oppvarming	0	16 069
Sum	**13 599 996**	**16 069**

Konto 3600 gjelder kapitalinnkalling fra borettslagene Skrenten, Kollen og Kvaratetten.. Denne var bokført på konto 3899 i 2023 og sto under Andre driftsinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3988 Oppvarming	-88 432	12 999 996
Sum	**-88 432**	**12 999 996**

konto 3988 er Bydel Østensjø sin andel av oppvarming i 2023

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Nye radiatorventiler	Påkostninger bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 057 107	125 451
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 057 107	125 451
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 910 691	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 146 416	125 451
Årets avskrivninger :	152 855	0
Anskaffelsesår :	2012	2011
Antatt levetid i år :	20	

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

Note 5 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	927	927
7773 Omkostninger innkreving	340	37
Sum	**1 267**	**964**

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 534 239	1 420 948	4 955 187
Sum opptjent egenkapital	**3 534 239**	**1 420 948**	**4 955 187**
Sum egenkapital	**3 534 239**	**1 420 948**	**4 955 187**

Resultat og balanse med noter for Bøler fyrhus.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bøler fyrhus		
Styreleder	Henrik Mathias Hvaal (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Øivind Magnussen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Frank Josef Gerling (sign.)	13.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Bøler Fyrhus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bøler Fyrhus som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: LM1U8-JVEVX-UCG0K-48XZZ-646GY-K042K

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.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LM1U8-JVEVX-UCG0K-48XZZ-646GY-K042K

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-02-16 07:14:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LM1U8-JVEVX-UCG0K-48XZZ-646GY-K042K

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 19.11.2025 kl. 18:00

Sted: Bøler Skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Utskiftning av vinduer og balkongdører Kollen Brl

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Utskiftning av vinduer og balkongdører Kollen Brl

Bakgrunn:

Vinduer og balkongdører i Kollen Borettslag er fra byggeåret 1986 og har nådd sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEFs levetidstabell er normal levetid for denne typen vinduer rundt 40 år. Styret har over tid mottatt flere henvendelser fra beboere om problemer med trekk, kondens og slitasje, og det er tydelig behov for tiltak.

Styret har innhentet flere tilbud fra leverandører, og det er utarbeidet en prosjektplan for utskiftning av alle vinduer og balkongdører i borettslaget. Kostnaden for total utskiftning er estimert til ca. 28 millioner kroner.

Dersom utskiftningen skulle finansieres gjennom låneopptak, vil det tilsvare en økning i felleskostnadene på omtrent kr 800 per måned per leilighet i 30 år.

Styrets vurdering:

Styret er enig i at vinduene og balkongdørene må skiftes ut, men ønsker å gjennomføre dette på en økonomisk bærekraftig måte for borettslaget. I stedet for å ta opp et stort lån nå, foreslår styret å etablere et spareprogram slik at utskiftningen kan gjennomføres trinnvis over en periode på ca. 8 år, uten låneopptak.

Dette vil redusere den økonomiske belastningen for borettslaget og gi rom for å planlegge og prioritere utskiftningen av de vinduene som er i dårligst stand først. Styret er klar over at enkelte vinduer og balkongdører allerede er i så dårlig forfatning at de må repareres eller skiftes ut snarest, og det vil bli iverksatt tiltak for å håndtere dette i mellomperioden.

For å muliggjøre gjennomføringen av spareprogrammet foreslår styret at felleskostnadene økes med kr 800 per måned per leilighet, og at denne økningen øremerkes til utskiftning av vinduer og balkongdører.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at:
1. Vinduer og balkongdører i Kollen Borettslag skal skiftes ut i løpet av en planlagt periode på inntil 8 år.
2. Felleskostnadene økes med ca kr 800 per måned per leilighet fra 01.01.2026, og denne økningen øremerkes til finansiering av utskiftning av vinduer og balkongdører.
3. Styret gis fullmakt til å planlegge og gjennomføre utskiftningen i henhold til prosjektplanen, samt å prioritere nødvendige reparasjoner og utskiftninger underveis.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Bøler skole, idrettshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jorun Tronsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 33

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 438.900,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Varakkan for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Ingen styremedlemmer på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Valgt ble: Alexander Sherwani for 1 år.

Valgt ble: Alfredo Gianoglio for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Utpekes av styret.

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Varakkan

6.6 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Leif Kjetil Ramsvik og Irene Mathisen

7. Årsregnskap Bøler Fyrhus

Vedtak:

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Irene Mathisen/s/

Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

Kollen Borettslag - Vedtekter

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

(Sist revidert 2001)

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

RO I LEILIGHETENE

Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 22:00 til kl. 06:00. Se også pkt. reparasjoner.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret.
Det er ikke tillatt med støyende og sjenerende hjemmeindustri, som er til sjenanse for andre, i borettslagets leiligheter.

VIS VANLIG HENSYN.

HUNDER

Hund kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om dette er innvilget av styret (Bruk vedlegg 5 – eget skjema). Dersom hundehold ikke er til ulempe for borettslaget, vil søknaden normalt godkjennes.

KATTER

I borettslaget er kun innekatter tillatt.
Å slippe katter ut for lufting er ikke tillatt.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Alt avfall må emballeres godt, og legges i korrekt søppelkasse.
Større gjenstander skal ikke plasseres ved siden av søppelkassen, hver beboer må sørge for å fjerne dette selv.

Avfall, gamle møbler og hvitevarer skal IKKE plasseres i kjellerganger, fellesrom eller i søppelhuset.

BLEIER OG SANITETSBIND MÅ IKKE KASTES I KLOSETTET.

TRAPPEOPPGANGER

Alle skal påse at gangdør er låst hele døgnet.
Det er ikke tillatt å benytte oppgangene til lagringsplass.

Sykler (små og store) og barnevogner SKAL plasseres i fellesrom.
Det gis anledning til å plassere barnevogner under kjellertrappen i oppgangen dersom det ikke er plass i fellesrom – etter vedtak i oppgangen.

Vask av kjellerrepos påhviler de som eier barnevognene.
Unødig opphold i oppgang og kjeller er ikke tillatt.

OBS! Ting/gjenstander plassert i oppganger, trapper eller i kjellerganger kan bli fjernet av styret uten varsel. Vask av trappeoppgangen er bortsatt til eget vaskebyrå etter vedtak på generalforsamlingen 2001.

Alle kjellerdører skal holdes låst.

VASKERIER OG TØRKEPLASS

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

VEDLIKEHOLD/FORNYELSER

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

REPARASJONER

Hvis nødvendig reparasjons- og/eller oppussingsarbeider må foretas i leiligheten utenom vanlig arbeidstid (ettermiddager), bør det vises hensyn overfor naboer.

Støyende reparasjoner er forbudt lørdager etter kl. 17:00 og på søndager – og helligdager. Forsøk i størst mulig utstrekning å unngå banking, skraping, sliping o.l. etter at barn er gått til ro (kl. 20:00).

PARKERING

Motorkjøretøyer må bare plasseres på anviste plasser. (Se parkeringsregler vedlegg 4, og oppsatte skilt)

FOTBALLSPARKING

Moderat lek med ball er tillatt.
Alt hockey- og ballspill mot garasjer og blokkvegger betraktes som hærverk, og er forbudt.

GENERELT

Meldinger fra borettslagets styre eller fra USBL gjelder på samme måte som husordensreglene.
Inntil borettslagets generalforsamling bestemmer noe annet, gjelder ovenstående husordensregler.
Disse regler er satt på papiret på bakgrunn av borettslagets husleiekontrakt, paragraf 7.
Brudd på ovennevnte kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Vaktmester Stanislaw og SM Håndverkerservise kan treffes på telefonnummer 957 53 504 hverdager kl.08-10. De er her fast tirsdager og fredager, men kommer også ellers ved behov for snømåking/gressklipping o.l.

Borettslagets kontor (styrerommet) og postkasse er i Bølerlia 17, i kjelleren.

Styrevakten har kontortid hver mandag fra kl. 18:15 – 18:45 på styrerommet.

Styrets e-post: styret@kollenborettslag.no

Styret telefonnummer i kontortiden: **22 27 66 50**

Hvis uhell skulle inntreffe utover den tid vaktmester er tilgjengelig, kan hjelp søkes hos følgende:

Rørlegger:

Trond Abrahamsen VVS, Tlf.: 920 39 032 (Vakttjeneste ved lekkasje på rør/radiator)

Elektriker:

Elektrikergruppen AS – Isak Asani, Tlf.: 415 63 643

Vedlegg 1 til husordensreglene, april 2001

REGLER FOR HUNDEEIERE

1. Hunder må ikke på noen måte sjenere noen av deres naboer, hverken voksne eller barn, f.eks. ved gjøing om natten, skremmende eller plagsom flying i trapper eller på veier og plener.

2. Eventuell tilgrising av trapper, grøntanlegg eller på borettslagets område, har hundeeieren ansvar for at det umiddelbart blir ordnet opp i.
   Husk eventuell smittefare på barn som leker på borettslagets område!
   Overnevnte tilgrising er å betrakte som vesentlig ulempe for borettslaget.

3. Lufting av hund på lagets område er forbudt. Hund skal føres i bånd.

RESPEKTER NÆRMILJØET – BRUK PLASTPOSE.

4. Godkjennelsen De har fått, gjelder kun for den hunden De har nå. Før eventuell ny hund anskaffes må ny godkjennelse innhentes.

Skulle ikke disse forutsetningene holde, slik at styret mottar klage på hunden, forbeholder det seg retten til å tilbakekalle godkjennelsen som er gitt.

STYRET

Vedlegg 2 til husordensreglene, april 2001

ORDENSMANNENS PLIKTER

1. Ordensmannen skal påse at det til enhver tid er god orden i og utenfor oppgangen, samt melde fra til vaktmester om eventuelle mangler. Heri ligger å holde trappen fri for snø og is, og strø ved behov (bruk helst ikke salt som skader trappen)

2. Kjellerreposvask utføres nå av byrået som en del av trappevasken

Videre skal ordensmannen utføre:

a. Vask av trapp utenfor oppgangen.

b. Vask av gangdør, kjellerdører og døren til sykkelrommet.

c. Rydding og vask av sykkelrommet.

Ordensmannsarbeidet blir fordelt mellom leieboerne med en uke hver.

STYRET

Vedlegg 3 til husordensreglene, april 2001

INSTRUKS FOR VASKERIET

- Vasketidene skal overholdes. MERK! Etter kl. 20:00 skal hverken maskiner, sentrifuge eller tørkevifte gå.

- Etter avsluttet vask skal gulvet i vaskeriet spyles, maskinene vaskes ut- og innvendig, såpekamrene tørkes og sluket renses for lo og annet bøss. Tørketrommel skal tømmes for lo.

- I tørke- og strykerommet skal gulvet vaskes.

- Vinduene skal lukkes etter siste vask. (Spesielt om vinteren er det fare for frost i vannrør og maskiner).

- Før vask MÅ alle lommer tømmes for hårnåler, spiker, BH-spiler o.l. (disse gjenstander forårsaker store reparasjonsutgifter).

- Vaskenøkkel («Pluggen») skal ikke fjernes før man er ferdig i vaskeriet.

HVIS IKKE VASKERIET SKAL BENYTTES MÅ VASKENØKKEL («PLUGGEN») FJERNES.

Det må være i alles interesse å bruke vaskeriet etter uttrykket:

JEG FORLATER VASKERIET SLIK JEG ØNSKER Å FINNE DET.

VASKETIDER

Mandag – fredag: 08:00 – 12:00, 12:00 – 16:00 og 16:00 – 20:00

Lørdag: 08:00 – 12:00 og 1200 – 1600

Søndag og alle norske helligdager/høytidsdager: INGEN VASK

STYRET

Vedlegg 4 til husordensreglene, april 2001

LAGETS PARKERINGSREGLER

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

Parkeringsplasser som bestyres av parkeringsutvalget leies ut for kr. 150,-/mnd. pr. plass*.

Søknad om plass og oppsigelse av plass skal skje skriftlig til:

Kollen Parkeringsutvalg v/styret, Bølerlia 17, 0691 Oslo, eller pr e-post til: styret@kollenborettslag.no

UTLEIEBESTEMMELSER

1. I utgangspunktet kan hver husstand bare leie en plass. Plasser som er tilovers kan dog leies ut på korttidskontrakt til husstand som disponerer plass i området fra før. En slik plass, som kalles 'ekstraplass' skal sies opp med 1 mnd. varsel dersom det kommer inn søknad fra en husstand som ikke har plass fra før. Vanlig oppsigelsestid er den 1. i påfølgende måned.
2. Søkere som ikke får plass med det samme settes på venteliste, og tildeles plass i ansienitetsrekkefølge når plasser blir ledige. Parkeringsutvalget forbeholder seg imidlertid rett til å ta geografiske hensyn ved tildelingen av markplass, slik at kvoten for de enkelte blokkene blir noenlunde rettferdig.
3. P-plass følger ikke leiligheten. Ved oppsigelse/flytting går plassen tilbake til ny fordeling. (Unntak fra dette kan være flytting innen laget, da man prøver å finne en elastisk løsning i hvert enkelt tilfelle).

ORDENSREGLER FOR MARKPLASSER

- Leiere av plass plikter å ta nødvendige hensyn slik at parkeringen blir minst mulig til sjenanse. Husk tomgangsforbudet.
- Inn- og utkjøring skal skje i gangfart.
- Lys og lyd skal dempes mest mulig ved inn- og utkjøring om kvelden og natten. Radio/stereoanlegg skal slåes av.
- Bilen skal parkeres i den retning inntegnet pil på plassen viser, og plasseres midt i feltet.
- Plassen skal bare brukes til parkering av personbil/liten varebil.

I tillegg til organisering av utleie har parkeringsutvalget fullmakt til å legge fram forslag om flere p-plasser samt skjermingstiltak o.a. som kan gjøre markplassene mindre sjenerende.

STYRET

Vedlegg 5 til husordensreglene, april 2001

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse
……

søker herved om å holde ……..av
rasen ……

Begrunnelsen er
……

……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakt.

……., den……/…… Andelseiers
underskrift: ……

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av
……

……
……

…… ……., den……/……

Styrets leder:……

Bølerlia 61

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	10 min 0.7 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	23 min 1.7 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	25 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	18 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	13 min 1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	7 min 0.6 km
Bøler Linje 3	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.6 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.1 km

BARNEHAGER

Nøklevann barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bølerlia	5 min
Coop Mega Bøler	9 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 2025

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	6 min
Boots apotek Bøler	6 min
Bøler Senter Vinmonopol	6 min

SPORT

Nøklevann skole	6 min
Nøklevann brl. ballplass	7 min
EVO Bøler Senter	6 min
Mudo Ulsrud	23 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

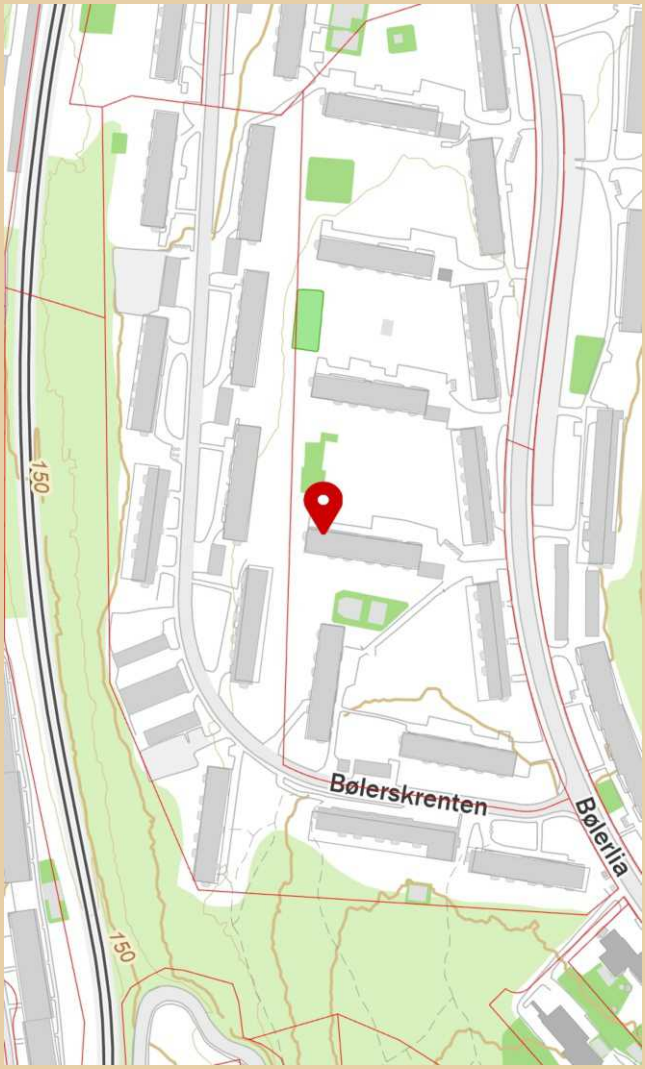
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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 2025

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:
Bølerlia 61, 0691 Oslo
Gnr. 163, Bnr. 15, andelsnr. 195 i KOLLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250214

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
