NORDVIK

Bølerskrenten 42

2 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bølerskrenten 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
139	Vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og praktisk 3-roms endeleilighet i 2. etg. - Vestvendt balkong - Vinduer 2023 - VV/fyring inkl. - I nærhet til marka

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**4 357 965,-**
Fellesgjeld	**48 620,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 108,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bølerskrenten 42!

En lys og praktisk endeleilighet med en solrik, vestvendt balkong på hele 8 kvm. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, store vindusflater og et hyggelig utsyn mot grønne omgivelser, noe som skaper en lys og luftig atmosfære. Her bor du i et rolig, barnevennlig og etablert boligområde på Bøler, med en skjermet intern beliggenhet i umiddelbar nærhet til marka!

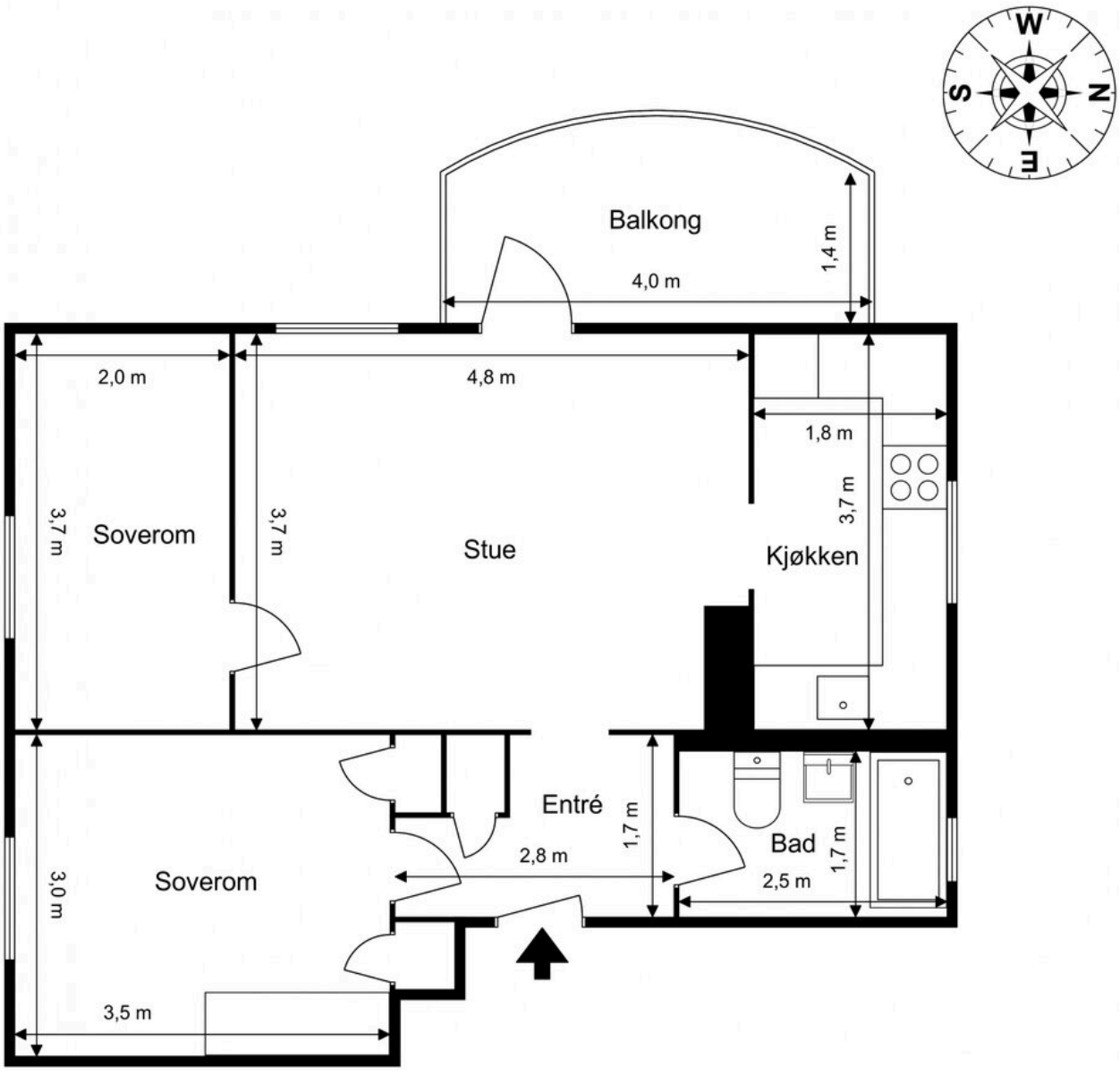
Høydepunkter:

- Vestvendt og solrik balkong på ca. 8 kvm.
- Vinduer og balkongdør fra 2023
- V.vann og fyring inkl. i felleskostnadene.
- Fellesvaskeri og felles sykkelbod
- Ingen dokumentavgift
- Bøler T-bane, div. busser, flybuss og nattbuss kun ca. 10 minutters gange unna leiligheten
- Kun ca. 5 minutters gange til Østmarkas flotte natur og herlige turmuligheter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 59 kvm

Bølerskrenten 42
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0351/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bølerskrenten 42, 0691 OSLO
Gnr 163, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 184 i Kollen Borettslag, org.nr. 950635746

Selger
Mette Ono Njøten

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
48 620,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 348 620,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 965,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 367 465,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, balkong, to soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Gang:
Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Entréen har også et praktisk kott som egner seg godt til oppbevaring av yttertøy og andre eiendeler. Velkommen inn!

Stue:
Romslig stue med god plass til sofa og annet møblement. Det er også plass til et spisebord, perfekt for hyggelige måltider med venner og familie. Fra stuen er det utgang

til en herlig, vestvendt balkong på hele 8 kvm. Her er det god plass til utemøbler og grill, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuearealet. Fra balkongen kan du nyte et fritt og frodig utsyn over de flotte fellesarealene.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2016 med kjøkkeninnredning fra IKEA med omrammede fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Oras. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, kullfiltervifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for vaskemaskin. Innredningen byr på rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap, og vinduet sørger for godt arbeidslys.

Bad:
Flislagt bad utstyrt med radiator. Badet har naturlig avtrekk og er innredet med badekar med dusj og forheng, toalett, servantskap med ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe samt opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. I tillegg har rommet to innebygde garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2:
Soverom to har plass til seng og garderobeskap.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis på bad.
Vegger: Malte overflater og fliser på bad og kjøkken.
Himling: Malte overflater.

Parkering
Det er mulighet for leie av garasjeplass i borettslaget etter venteliste, plasser tildeles av styret.

Borettslaget disponerer totalt 88 parkeringsplasser på eiendommen, samt 16 mindre garasjer i området med eget garasjelag.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid, og antagelig ikke før det heller.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk lagt opp en ny kurs til kjøkkenet, samt montert elektrisk markise og bryter til denne våren 2023. Arbeidet ble utført av Elektriker Gruppen AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling gjennomført og rapport utarbeidet 14.4.2023 av Radonova, via Radonkjeden AS (Unirad).

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
- Beskriv: Før jeg kjøpte var det utfordringer med skadedyr (type sølvkre e.l.) i felles vaskerom i kjelleren av blokka. Dette ble utbedret i 2023. Det har aldri vært noe slikt i leiligheten vår og vaskekjeller har ikke vært brukt av beboer siden 2024.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Før jeg kjøpte var det en utfordring at sikringene gikk på kjøkkenet ved bruk av flere elektriske apparater, men etter kjøp ble det opprettet ny kurs til kjøkkenet som løste den utfordringen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: Se merknad over knyttet til vaskekjelleren i blokka.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ikke utover at det må ha vært foretatt like målinger før tidligere salg, bl.a. da jeg kjøpte.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Det er er en prosess gående i styret knyttet til at alle leiligheter i borettslaget må bytte vinduer og balkongdør. Dette ble utført i min leilighet høsten 2023. Jeg har sendt inn info til Borettslaget og søkt om refusjon for dette. Så vidt jeg forstår vil prosessen med nye vinduer for hele borettslaget (med unntak av de som allerede har skiftet) følges opp høsten 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

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

Selger har fått utført dette arbeidet i 2023 med samsvarserklæring.
LAGT EGEN KURS TIL KJØKKEN 15A FOR STEKEOVN. KOBLET TIL MARKISE MONTERT BRYTER OG OPPLEGG.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein, er utvendig pusset og er kledd med liggende panel.
- Taket er et saltak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
- Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Kjøkken (Avtrekk):
- Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Avløpsrør:
- Synlig avløpsrør er av plast. Eventuelle arbeider utført etter byggeår er ukjent. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget inneholder flere boenheter. Avløpsanlegget vurderes likevel å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes utskiftning på sikt.

Vannledninger:
- Vannledninger er utført i kobber og jern. Alderen på rørene medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Med bakgrunn i rørenes alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

Vannbåren varme:
- På grunn av rørenes høye alder er det imidlertid usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det må påregnes at deler av anlegget kan få redusert funksjon eller svikte, og utskifting eller reparasjon kan bli nødvendig på sikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, har sluk fra byggeår og ukjent bruk av membran må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral:
- Felles varmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket. Målt høyde er 98 cm mens dagens krav er 100 cm. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming gjennom felles varmeanlegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 040 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 108,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Fyring via felles varmeanlegg, varmtvann, avdrag og renter felleslån, felles bygningsforsikring, reparasjon og vedlikehold, samt kabel tv og internett som en tilleggsytelse og andre driftskostnader.

- Avdrag felleslån: 68,-
- Renter felleslån 2: 113,-
- Felleskostnader: 4 026,-
- Avdrag felleslån 2: 553,-
- Renter felleslån: 31,-
- Internett: 189,-
- TV: 128,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 049 171,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 196 685,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 265 boenheter i lavblokk på 4 etasjer.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Det er trimrom og fellesvaskeri i borettslaget.

Styret i Kollen Borettslaget har vedtatt å ta opp lån, inntil kr kr 29.000.000,- til prosjekt for utskiftning av vinduer og balkongdører. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Kollen Brl pålydende kr 30.000.000,-. Lånets løpetid skal være 30 år. Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet

av IN-avtale.

Eier informerer om følgende: Jeg er kjent med at styret i borettslaget kartlegger hvilke leiligheter som har skiftet vinduer og hvilke som ikke har det, og at det over noe tid har vært et ønske at alle leilighetene i borettslaget skal skifte vinduer og balkongdører. Det synes som det er et ønske å ta opp lån for dette og at andelseiere som har skiftet kan søke kompensasjon for allerede betalte utgifter.

Informasjon hentet fra ekstraordinær generalforsamling 24.03.2026:
Kompensasjonen vil bli trukket fra lånet tilknyttet leiligheten, slik at det ikke påløper ekstra felleskostnader for de berørte beboerne.

Aldersjustering: Kompensasjonen vil bli justert basert på alderen på vinduene som er skiftet ut. Hvis vinduene ble skiftet ut for eksempel for 10 år siden, og levetiden for de nye vinduene er 30 år, vil en tredjedel av kompensasjonen bli trukket fra.

Eksempel: Hvis den gjennomsnittlige kompensasjonen er 108 000 kr, og vinduene har vært i bruk i 10 år (en tredjedel av levetiden), vil kompensasjonen justeres til 2/3 av 108 000 kr, som er 72 000 kr.

Denne leiligheten har byttet ut vinduer i 2023 og oppfyller kravet om full kompensasjon og vil sannsynligvis holdes utenfor prosjektet.

Det er kun tillatt med gass-/elektrisk grill på balkongen.

For mer informasjon om borettslaget:
https://kollenborettslag.no/

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og USBL sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 48 620,-pr. 20.07.2026

Lånenummer: 114109762, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 20.07.2026: 10 642 613
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 20.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 20.07.2026: 2 107 196
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 20.07.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 20.07.2026: 1 705 561
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 114109762, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 20.07.2026: 10 642 613
Andel av saldo: 35 796 (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 20.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 20.07.2026: 2 107 196
Andel av saldo: 7 088
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 20.07.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 20.07.2026: 1 705 561
Andel av saldo: 5 737
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 911,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste er overskudd på kroner 2 305 875. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 078 354.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Før anskaffelse av dyr, må det sendes en søknad til styret. Skjema finner dere på borettslagets hjemmesider. Husk at det ikke er tillatt med utekatt, at husdyr skal holdes i bånd på borettslagets eiendom, og at ekskrementer fjernes umiddelbart dersom uhellet skulle være ute.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4647085

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Det ble gjennomført radonmåling våren 2023. Resultater Innenfor normalen, ingen tiltak var nødvendig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Solrik og barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i et populært og veletablert boligområde på Bøler. Meget hyggelig beliggenhet i borettslaget med utsikt mot grøntareal og lite innsyn.

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med store grøntarealer, sittegrupper og lekeplasser. Tomten ligger rett i nærhet til Østmarka med idrettsanlegg og flotte rekreasjonsmuligheter; Lysløypenett og sykkelstier, supre bade- og fiskeplasser ved Nøklevann og videre innover i marka, og fantastisk terreng med gode turmuligheter sommer som vinter. En av de trivelige sportsstuene Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet kan kanskje friste som mål for søndagsturen?

Ca. 3-5 minutters gange fra boligen ligger dagligvarebutikk Kiwi. Ca. 8 minutters gange til Bøler Senter med dagligvarebutikk COOP mega, vinmonopolet og et godt utvalg av forretninger og servicetilbud, inkludert bl.a. lege, tannlege, fysioterapi, bibliotek, Bøler bad (med varmt vann og babysvømming) og bydelskontorer. For større utvalg av butikker finnes det flere kjøpesentre i nærheten, som Bryn, Lambertseter, Tveita, Alna og Manglerud. Det er ca. 17 minutter med bil til Oslo sentrum med alt hva et rikt byliv kan tilby.

Det finnes også et mangfold av fritidsaktiviteter i nærheten som bl.a. Haraløkka idrettsanlegg, Bøler idrettshall, Abildsø og Rustad med kunstgressbaner og skiforening, Oppsal Arena med mange lag og foreninger, samt Bøler bad med ekstra oppvarmet vann. Nærmeste treningssenter er Sats på Hellerud, Oppsal Arena og sats på Ryen. Bøler har også egen filial av Deichmanske bibliotek. Bibliotekets særegne bygg er for øvrig tegnet av arkitekt Sverre Fehn. Les mer om kultur, fritid og nærmiljø på Bydel Østensjø. https://www.bydel-ostensjo.oslo.kommune.no

God tilgang til offentlig kommunikasjonen med T-bane. Det tar 9 minutter å gå til Bøler t-bane med linje 3 med retning Mortensrud og sentrum. Det er 19 minutters reisetid til sentrum. Videre er det bussholdeplasser rett ved Bøler Senter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger arkivkort for eiendommen datert til 17.04.1959.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Reguleringsplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse 69054. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Bølerlia 73 - riving av barnehage
Saksnummer: 202600554
Det er gitt rammetillatelse til riving av barnehagen. Søknaden gjelder riving av tidligere Bøler barnehage, Bølerlia 73, i bydel Grorud. Bygningen er oppgitt med et bebygd areal på ca. 443 m2 , og har stått ubrukt i flere år.

Bølerlia 10 - rehabilitering av bad
Saksnummer: 202512729

Bogerudslyngen 19 - tilbygg, bruksendring og flytting av kjøkken
Saksnummer: 202608321

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/163/15:
02.11.1959 - Dokumentnr: 13580 - Erklæring/avtale vedr. felles fyrhus.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1986 - Dokumentnr: 82253 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

02.11.1955 - Dokumentnr: 13906 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:2

20.04.1956 - Dokumentnr: 918184 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.164 bnr.15.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 121 651,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. juli 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bølerskrenten 42

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	9 min 0.8 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	12 min 1 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 3.6 km

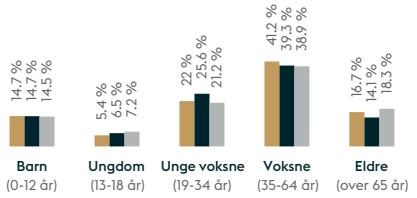
Offentlig transport

Bøler T Totalt 6 ulike linjer	7 min 0.6 km
Bøler Linje 3	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.5 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.1 km

Barnehager

Nøklevann barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 0.2 km
Bøler Sentrum barnehage (1-6 å... 48 barn	6 min 0.5 km
Mikaelgården Steinerbarnehage ... 61 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nøklevann skole	5 min
Nøklevann brl. ballplass	6 min
EVO Bøler Senter	6 min
Mudo Ulsrud	21 min

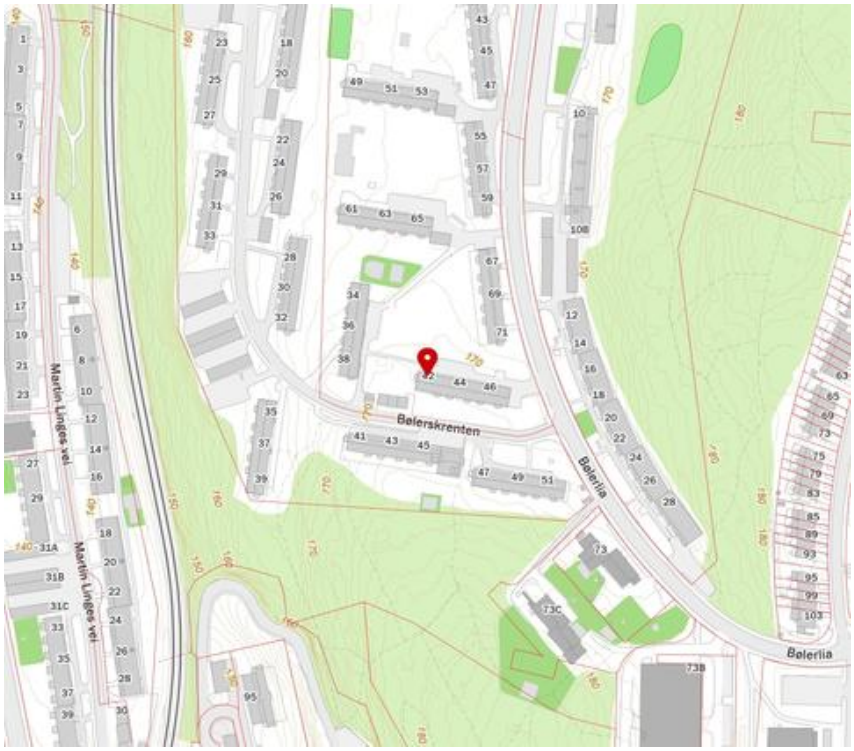
«Bra sted med fin nærhet til marka, og ikke langt fra byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Bølerskrenten 42
0691 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1955
BRA:	59 m^2
BRA-i:	55 m^2
Rapportdato:	1.7.2026 (Gyldig til 1.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	4	1	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom -	- badet er av eldre dato, har sluk fra byggeår og ukjent bruk av membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Trekk	- Kullfilter ventilator.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	- Ikke lokalisert eller inspisert.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket. Målt høyde er 98 cm mens dagens krav er 100 cm.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.7.2026

Rapportdato
1.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mette Ono Njøten**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Bølerskrenten 42, 0691 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	163	Bruksnr:	15	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	184	Leilighetsnr:	H0202		

Byggeår: **1955**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein, er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**55**	**55** Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**59**	**55**	**4**	**0**	**8**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og balkongdør er fra 2023.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm. Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering	**TG-1**

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra IKEA med omrammede fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkenet fremstår i normal tilstand uten registrerte avvik.	

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-2**
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket. Målt høyde er 98 cm mens dagens krav er 100 cm.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Synlig avløpsrør er av plast. Eventuelle arbeider utført etter byggeår er ukjent. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget inneholder flere boenheter. Avløpsanlegget vurderes likevel å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes utskiftning på sikt.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Annet**

Jern.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber og jern. Alderen på rørene medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Med bakgrunn i rørenes alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

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

Selger har fått utført dette arbeidet i 2023 med samsvarserklæring.
LAGT EGEN KURS TIL KJØKKEN 15A FOR STEKEOVN.
KOBLET TIL MARKISE MONTERT BRYTER OG OPPLEGG.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovlighet ikke lar seg verifisere, og det anbefales at en autorisert elektriker foretar en kontroll av anlegget. Det er for øvrig ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader ved den visuelle befaringen.

Selger har fått utført dette arbeidet i 2023 med samsvarserklæring.
LAGT EGEN KURS TIL KJØKKEN 15A FOR STEKEOVN.
KOBLET TIL MARKISE MONTERT BRYTER OG OPPLEGG.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Det foreligger ingen opplysninger fra eier om nåværende eller tidligere forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Ukjent**
Eier har ikke gitt noe informasjon.	
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

På grunn av rørenes høye alder er det imidlertid usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det må påregnes at deler av anlegget kan få redusert funksjon eller svikte, og utskifting eller reparasjon kan bli nødvendig på sikt.

6.11 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Felles varmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering	TG-1

6.13 Våtrom TG-3



Generell beskrivelse

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Radiator . Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, badekar med dusj og forheng, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Hulltakning er ikke foretatt da alle vegger rundt badet er massive.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering	TG-3
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, har sluk fra byggeår og ukjent bruk av membran må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mette Ono Njøten	9578-5998-4-827569	2026-07-21 09:23:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0351/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bølerskrenten 42, 0691 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Mette Ono Njøten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Fellespolise via borettslaget
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid, og antagelig ikke før det heller

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk lagt opp en ny kurs til kjøkkenet, samt montert elektrisk markise og bryter til denne våren 2023. Arbeidet ble utført av Elektriker Gruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget må ev. besvare dette

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Antar at dette er kommunalt, siden det er et borettslag

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling gjennomført og rapport utarbeidet 14.4.2023 av Radonova, via Radonkjeden AS (Unirad)

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Før jeg kjøpte var det utfordringer med skadedyr (type sølvkre e.l.) i felles vaskerom i kjelleren av blokka. Dette ble utbedret i 2023. Det har aldri vært noe slikt i leiligheten vår og vaskekjeller har ikke vært brukt av beboer siden 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Før jeg kjøpte var det en utfordring at sikringene gikk på kjøkkenet ved bruk av flere elektriske apparater, men etter kjøp ble det opprettet ny kurs til kjøkkenet som løste den utfrodringen

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Se merknad over knyttet til vaskekjelleren i blokka

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover at det må ha vært foretatt like målinger før tidligere salg, bl.a. da jeg kjøpte

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget må svar på dette

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er er en prosess gående i styret knyttet til at alle leiligheter i borettslaget må bytte vinduer og balkongdør. Dette ble utført i min leilighet høsten 2023. Jeg har sendt inn info til Borettslaget og søkt om refusjon for dette. Så vidt jeg forstår vil prosessen med nye vinduer for hele borettslaget (med unntak av de som allerede har skiftet) følges opp høsten 2026.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0351/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mette Ono Njøten	**2026-07-21**

Identifikasjon

Mette Ono Njøten

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bølerskrenten 42
Postnr	0691
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	163
Bnr.	15
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80408501
Bolignr.	H0202
Merkenr.	1b2ff745-b524-48f5-a898-397995bc912a
Dato.	04.01.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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:.....

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag		**Vår ref.:**	102/244	**Fødselsdato eier:**	11.12.1964
Bølerskrenten 42		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0691 OSLO		**Eiere:**	Mette Ono Njøten		
Organisasjonsnr:	950 635 746	**Andelsnr:**	184		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 108**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	68
	Renter felleslån 2	113
	Felleskostnader	4 026
	Avdrag felleslån 2	553
	Renter felleslån	31
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):	48 620	Gjeld siste årsoppg.:	52 301
Klient ajourf. lån:	14 455 369,77	Klient gj. s. årsoppg.:	15 549 634

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114109762, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 20.07.2026: 10 642 613
Andel av saldo: 35 796
(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 20.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 20.07.2026: 2 107 196
Andel av saldo: 7 088
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 20.07.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 20.07.2026: 1 705 561

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag	**Vår ref.:**	102/244	**Fødselsdato eier:** 11.12.1964
Bølerskrenten 42	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
0691 OSLO	**Eiere:**	Mette Ono Njøten	

Organisasjonsnr: 950 635 746

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 5 737

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

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristian Varakkan

Adresse: Bølerlia 17

Postnr/-sted: 0691 OSLO

Telefon: Mob.: 94256173

E-post: styret@kollenborettslag.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.07.2026

Utestående saldo: **5 108**

Felleskostnader: 5 108

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	52 301	Andre inntekter:	482
Annen formue:	14 911	Utgifter:	2 626		

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:	184	Partialobligasjonsnr:	184

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:	H0202
Etasje:	2	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,

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.

Kollen Borettslag	**Vår ref.:**	102/244	**Fødselsdato eier:**	11.12.1964
Bølerskrenten 42	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0691 OSLO	**Eiere:**	Mette Ono Njøten		

Organisasjonsnr: 950 635 746

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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



INNKALLING 2026

Kollen Borettslag

Onsdag 13.05.2026 kl. 18:00

Bøler Skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Økning parkeringavgift

5.2 Innføring av betalingsløsning for fellesvaskeri

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

8 Årsregnskap Bøler Fyrhus

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Økning parkeringavgift

Forslagsstiller: Katrine Edvardsen

1. Justering av leiepris for parkeringsplasser

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

Konsekvens ved manglende handling:

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

Betydelig økning i felleskostnader for alle beboere

Økt låneopptak med tilhørende rente- og avdragsbelastning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

5.2 Innføring av betalingsløsning for fellesvaskeri

Forslagsstiller
Katrine Edvardsen

1. Forslag

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

Oppsummering og forventning til styret

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

Jeg forventer derfor at generalforsamlingen enten:

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

2. Saksopplysninger – dagens kostnader

Vaskeriene i borettslaget har følgende årlige kostnader:

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

Samlede årlige kostnader: ca. 295 000 kr

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

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

3. Saksopplysninger – kostnader ved betalingssystem

Styret har innhentet to alternative tilbud:

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

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

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

4. Saksopplysninger – forventede inntekter

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

- Ca. 55 000 – 60 000 kr per år

5. Saksopplysninger – om kostnadsfordeling

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

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

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

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

6. Saksopplysninger – tidligere vurderinger

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets vurdering

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

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

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

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

8. Styrets anbefaling

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

Dagens ordning videreføres.

9. Forslag til vedtak

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

8. Årsregnskap Bøler Fyrhus

Disponible midler

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

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

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

Resultatregnskap 2025 Kollen Borettslag

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

Balanse 2025 Kollen Borettslag

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

Balanse 2025 Kollen Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Kristian Varakkan Styreleder	Ståle Monsen Styremedlem	Mats Haaskjold Sætre Styremedlem
Vic toria Marie Thingberg Styremedlem	Hadj Mekkaoui Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :		5	5	5	5	5

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

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

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, SP4647085

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre honorar

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Aksjer og andeler

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

Note 13 - Langsiktige fordringer

Depositum i andre selskap.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 16 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kollen Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Kollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding for Kollen borettslag 2025

Styrets sammensetning

Styret i 2025 har bestått av følgende medlemmer:

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

Styrets arbeid i 2025

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

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

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

HMS og internkontroll

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

Vedlikehold og prosjekter

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

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

Avtaler og leverandøroppfølging

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

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

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

Sosialt samarbeid

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

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

Økonomi og årsresultat

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

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

Kontakt og styrearbeid fremover

Styret er tilgjengelig via følgende kanaler:

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

Vaktmester:

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

E-post: vaktmester@kollenborettslag.no

Diverse informasjon til beboere

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

- Regler for fellesområder og avfallshåndtering
- Parkering og elbillading

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

Avslutning

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

På vegne av styret,

Kristian Varakkan

Styreleder, Kollen borettslag

Kollen Borettslag

Økonomirapport 2025

1. Formål

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

2. Nøkkeltall

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

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

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

3. Hvordan pengene brukes

Fordeling av kostnader (omtrentlige andeler):

Fyrhus: 39 %

Faste kostnader: 28 %

Vedlikehold og drift: 11 %

Øvrige kostnader: 8 %

Renter: 5 %

Avdrag: 9 %

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

4. Forklaring av kostnadene

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

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

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

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

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

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

5. Fyrhus – langsiktig strategi

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

6. Oppsparte midler

Borettslag: 2,9 mill kr

Fyrhus: ca. 2,7 mill kr

Totalt: ca. 5,6 mill kr

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

7. Hovedobservasjoner

Fyrhus og faste kostnader er de største utgiftspostene.

Kostnadsnivået er stabilt over tid.

Vedlikehold vil variere fra år til år.

Gjeld nedbetales jevnlig.

Økonomien vurderes som solid.

8. Hva betyr dette for deg?

Eksempel ved 5 500 kr i månedlige felleskostnader:

2 145 kr – oppvarming (fyrhus)

1 540 kr – faste kostnader

605 kr – vedlikehold

440 kr – drift

275 kr – renter

495 kr – nedbetaling av lån

Dette gir et konkret bilde av hvordan felleskostnadene fordeles.

9. Konklusjon

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

Samlet vurderes økonomien som god og robust.

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

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

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

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

Airwallet alle vaskerier	
Istallasjon	kr 392 288
faste utgifter	kr 5 473
	kr 65 670

Nayax alle vaskerier	
Installasjon	289025
Faste utgifter	7771,5
	93258

1,5

Ekstra

7771,5

5472,5

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2026

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

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

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

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

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

Som nytt styremedlem for 2 år: Alfredo Gianoglio

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

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

Som varamedlemmer (1 år) innstilles:

Morten B. Stensland

Alexander Sherwani

Alina Rymacka

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

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

På vegne av valgkomiteen,

Leif Kjetil Ramsvik

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2025 Bøler fyrhus

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

Balanse 2025 Bøler fyrhus

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

Balanse 2025 Bøler fyrhus

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

Sted:_____ Dato:_____

Kristian Varakkan Styreleder	Øivind Magnussen Styremedlem	Frank Josef Gerling Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Andre honorarer

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

Andre honorarer gjelder viderefakturering til Oslo Kommune

Note 6 - Andre kostnader

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

Note 7 - Egenkapital

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 13.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jorun Tronsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40

Antall fremlagte fullmakter: 12

Totalt: 52

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 438.900,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Økning parkeringavgift

Forslagsstiller: Katrine Edvardsen

1. Justering av leiepris for parkeringsplasser

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

Konsekvens ved manglende handling:

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

Betydelig økning i felleskostnader for alle beboere

Økt låneopptak med tilhørende rente- og avdragsbelastning

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

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

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

5.2 Innføring av betalingsløsning for fellesvaskeri

Forslagsstiller
Katrine Edvardsen

1. Forslag

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

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

Begrunnelse:

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

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

Oppsummering og forventning til styret

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

Jeg forventer derfor at generalforsamlingen enten:

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

2. Saksopplysninger – dagens kostnader

Vaskeriene i borettslaget har følgende årlige kostnader:

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

Samlede årlige kostnader: ca. 295 000 kr

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

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

3. Saksopplysninger – kostnader ved betalingssystem

Styret har innhentet to alternative tilbud:

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

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

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

4. Saksopplysninger – forventede inntekter

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

- Ca. 55 000 – 60 000 kr per år

5. Saksopplysninger – om kostnadsfordeling

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

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

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

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

6. Saksopplysninger – tidligere vurderinger

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

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

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

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Valgt ble: Ståle Monsen for 2 år.

Valgt ble: Alfredo Gianoglio for 2 år.

Valgt ble: Mats Sætre for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Valgt ble: Alexander Sherwani for 1 år.

Valgt ble: Alina Rymacka for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Delegeres av styret.

6.4 Valg av valgkomite

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

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:

8. Årsregnskap Bøler Fyrhus

Vedtak:

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Jorun Tronsrud/s/

Protokollvitne

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Styret innkaller med dette til ekstraordinær generalforsamling i Kollen Brl.

Tid: 24.03.26 kl 19:00
Sted: Bøler skole

Bakgrunnen for møtet er behovet for utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget. Vinduene er rundt 40 år gamle og har nå nådd forventet levetid.

Generalforsamlingen skal ta stilling til **hvordan prosjektet skal finansieres**.

Styret legger frem to alternative forslag:

Forslag 1: Opptak av lån for å gjennomføre utskifting av alle vinduer og balkongdører nå.

Forslag 2: Etablering av en spareordning over 8 år før gjennomføring av prosjektet, kombinert med lån for resterende beløp.

Detaljert informasjon om prosjektet, kostnader, finansieringsalternativer og kompensasjonsordning for beboere som allerede har skiftet vinduer, finnes i vedlagte informasjonsbrev.

Saksliste

1. Konstituering
    - Valg av møteleder
    - Valg av referent
    - Valg av to andelseiere til å signere protokollen
    - Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Finansiering av prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdører
    - Behandling av styrets forslag

Med vennlig hilsen
Styret i Kollen borettslag

Informasjonsbrev til andelseierne

Kjære sameiere,

Vi inviterer dere til en ekstraordinær generalforsamling for å ta en beslutning om finansieringen av det planlagte vindusutskiftningsprosjektet. Møtet vil fokusere utelukkende på hvordan vi skal finansiere prosjektet.

Styret har utarbeidet to forslag for hvordan vi kan finansiere dette prosjektet. Den tekniske delen og utførelsen av prosjektet vil bli håndtert av USBL-prosjekt, som er valgt som vårt prosjektledelses selskap. De vil stå for både kartlegging og gjennomføring av vindu utskiftningen.

Vi ber om at spørsmål og diskusjoner relatert til den tekniske utførelsen av prosjektet holdes til et minimum, slik at vi kan ta en effektiv beslutning om finansieringsalternativene."

Styret ønsker å informere dere om de kommende tiltakene for vindusutskiftning i vårt borettslag.

Bakgrunn**:**

1. Vinduer i borettslaget er 40 år gamle og ble sist skiftet ut i 1985. Ifølge Sintefs tabeller har vinduer en forventet levetid på 40 år, noe som betyr at utskiftning er nødvendig snart.
2. Vinduer fungerer som nødutganger i borettslaget, og det er viktig for HMS at de er fullt funksjonelle.

Forslag 1: Ta lån fra banken

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

Forslag 2: Spareprogram i 8 år + lån for resten

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

Kompensasjon for de som har skiftet ut vinduene

Styret har besluttet å etablere et kompensasjonsprogram for de beboerne som allerede har skiftet ut vinduene sine. Dette programmet er innført for å sikre rettferdighet og anerkjenne de som har påtatt seg denne kostnaden på egenhånd.

Bakgrunn:

- Mellom 80 og 90 personer i borettslaget har allerede skiftet ut vinduene sine de siste ti årene.
- Gjennomsnittlig levetid for de aktuelle vinduene er mellom 30 og 40 år. Dette betyr at utskifting av vinduer som er relativt nye, verken er økonomisk eller miljøvennlig.

Kompensasjonsberegning:

- Maksimal kompensasjon vil være lik tilbudet som styret har valgt å benytte.
- For øyeblikket er nåværende tilbud ca. 107 000 kr for utskifting av alle vinduer og balkongdører i leiligheten.
- Kompensasjonen vil bli justert basert på hvor gammel vinduene er på tidspunktet for utskifting.
- **Ved beregning av kompensasjon vil også en andel av kostnaden for utskifting av vinduer i fellesarealer trekkes fra. Disse kostnadene skal fordeles mellom alle andelseiere.**

Kvalifikasjonskrav:

- Alle søknader må inkludere dokumentasjon for utført arbeid.
- Vinduer som er skiftet ut må oppfylle de nye EU-kravene som trer i kraft fra 2030.

Prosess:

- Vår prosjektleder vil gjennomgå dokumentasjonen og kartlegge de som har skiftet ut vinduene.
- Beboere som er kvalifisert vil bli informert om kompensasjonens status.
- Kompensasjonen vil bli trukket fra lånet tilknyttet leiligheten, slik at det ikke påløper ekstra felleskostnader for de berørte beboerne.
- Aldersjustering**: Kompensasjonen vil bli justert basert på alderen på vinduene som er skiftet ut. Hvis vinduene ble skiftet ut for eksempel for 10 år siden, og levetiden for de nye vinduene er 30 år, vil en tredjedel av kompensasjonen bli trukket fra.**
    - Eksempel**: Hvis den gjennomsnittlige kompensasjonen er 108 000 kr, og vinduene har vært i bruk i 10 år (en tredjedel av levetiden), vil kompensasjonen justeres til 2/3 av 108 000 kr, som er 72 000 kr.**

Vi håper dette programmet vil bidra til en rettferdig løsning for alle.

Med vennlig hilsen,

Kollen borettslag styreleder

Kristian Varakkan

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på ekstraordinær generalforsamling 24.03.2026.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Elin Solbakken og Juanita Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

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

Forslag 1: Ta lån fra banken

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

Forslag 2: Spareprogram i 8 år + lån for resten

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

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

Vedtak:

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

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

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

Protokollen er godkjent.

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Henry Wold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

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

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Sak til behandling – Utskiftning av vinduer og balkongdører

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at:

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

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

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

Det ble meldt inn et skriftlig benkeforslag:

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

Vedtak:

Benkeforslaget ble vedtatt med et overveldende flertall.

Protokollen er godkjent.

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

Oslo

69054

Bebyggelsesplan for del av Bogerud, gnr.163 bnr.2, og Bøler, gnr,164 bnr., 5 felt F - A/L Ungdommenes Selvbyggerlag.

69054 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195403690

Vedtaksdato: 12.10.1954
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedtekter i forbindelse med plan for gnr. 163 bnr. 2 og gnr. 164 bnr. 5 felt D, G og F av Bøler.

§ 1. Arealene skal bebygges med blokker i ildfast materiale.

§ 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.

§ 3. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapping fastsettes av byplankontoret i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel skal gjennomføres for hver enhet.

§ 4. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 5. Samtlige blokker innen hver enhet skal gis ensartet material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 6. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med anvisning av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.

§ 7. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9. Byplanrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtektenes punkt 1, 2, 3, 4, 5 og 6 innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Oslo opptrukne ramme. Forøvrig gjelder bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

31056

Regulerings- og bebyggelsesplan for Bøler sentrum, gnr.164 bnr.5

31056 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195603066

Vedtaksdato: 24.04.1956
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

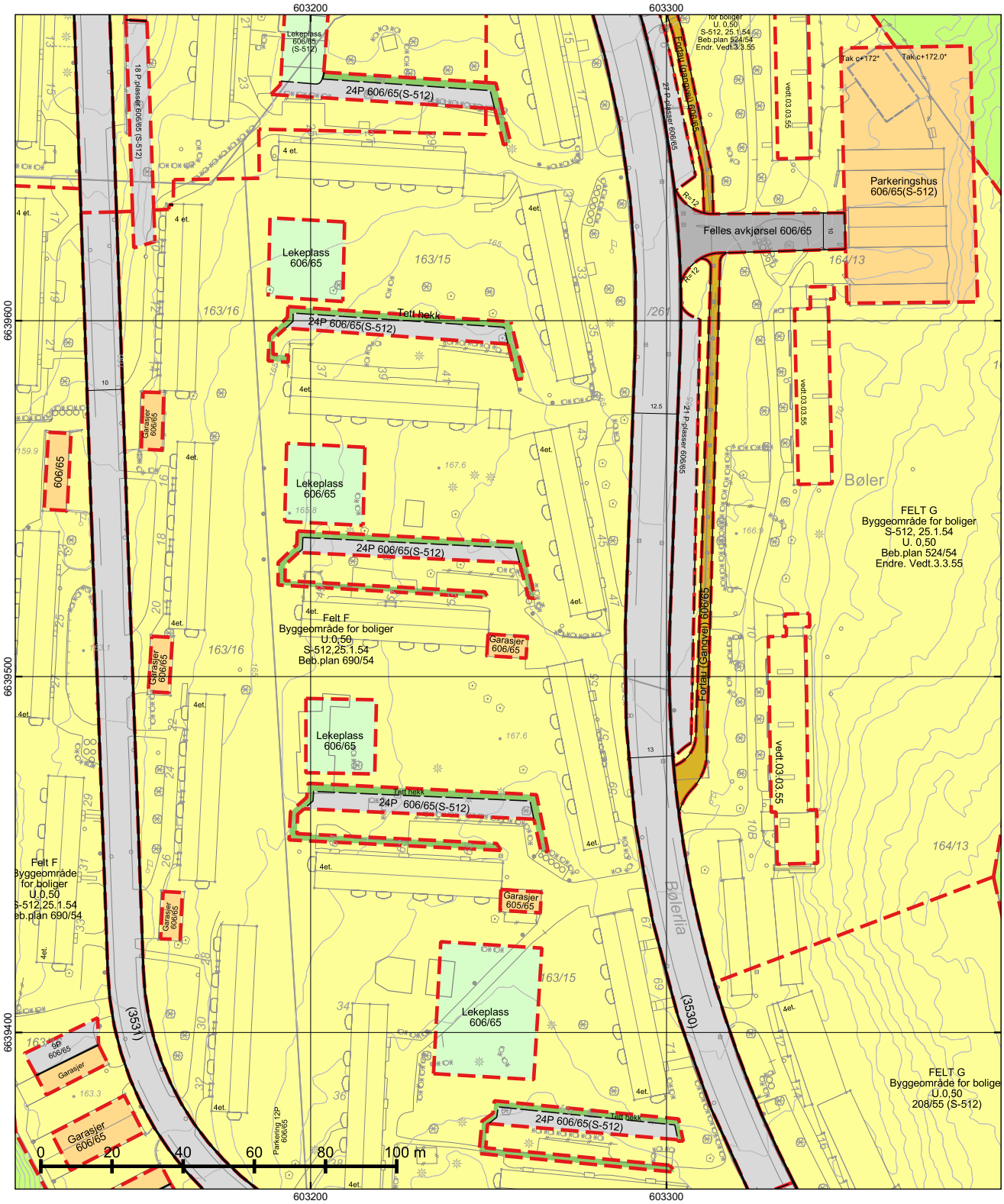
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

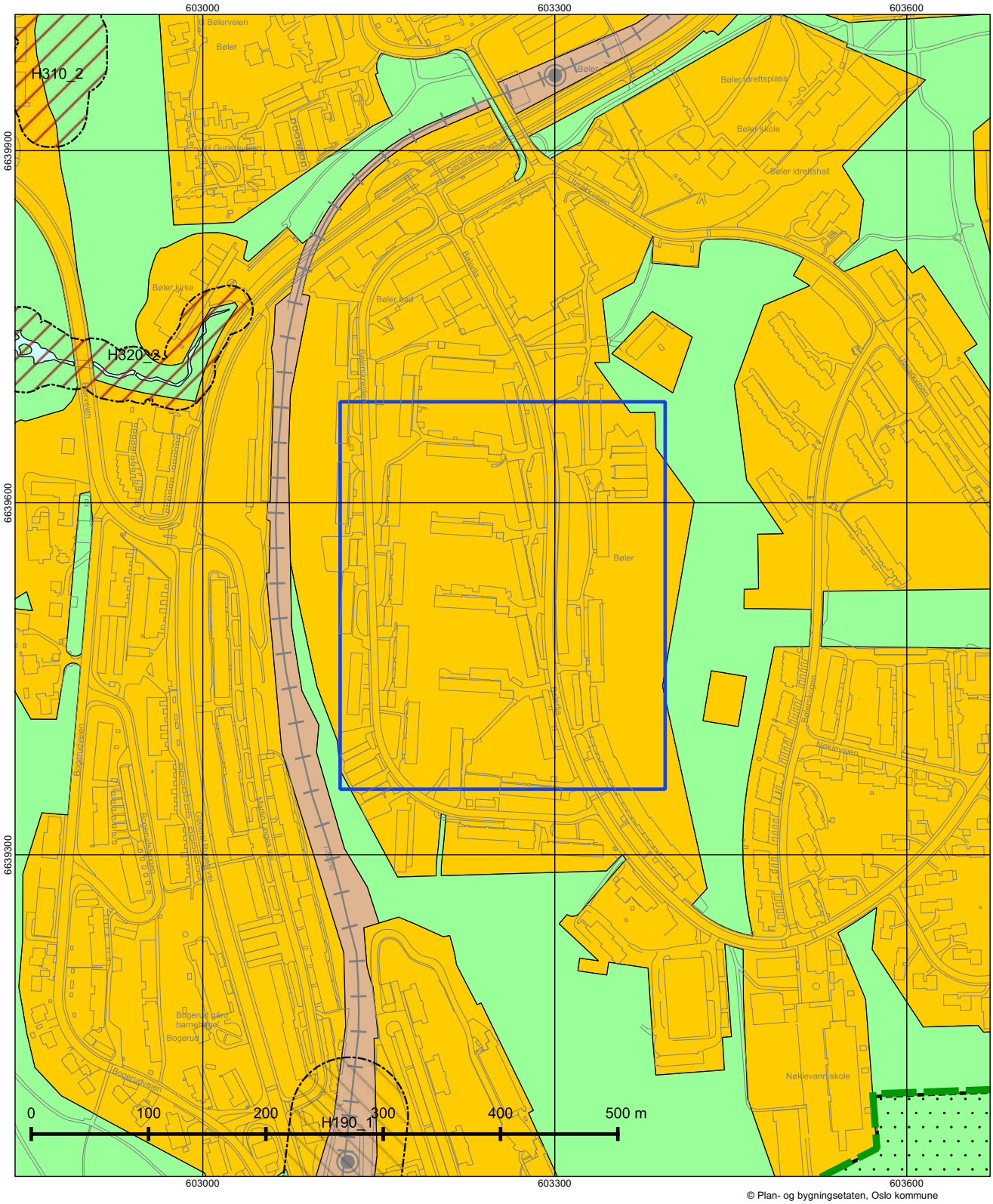
PlottID/Best.nr: 160578/ 86536629
Deres ref.:
Adresse: Bølerskrenten 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/15

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160578/86536629
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

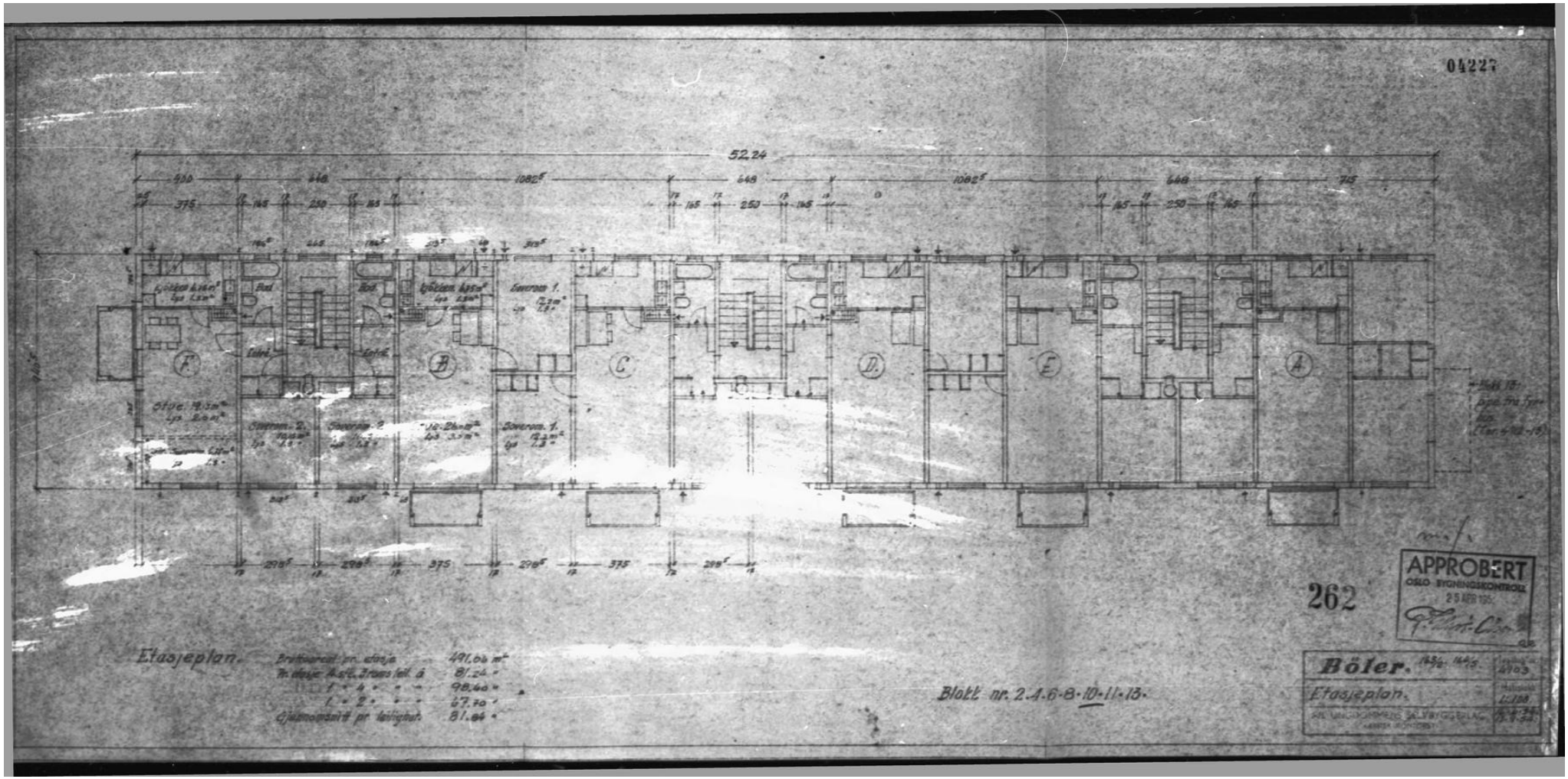
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

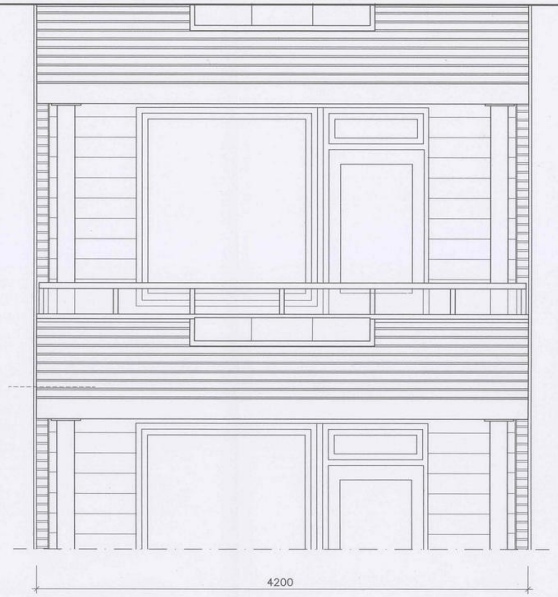
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

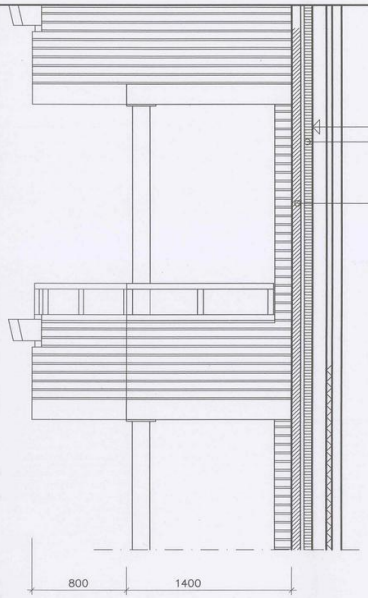
Tegnforklaring - kommuneplan



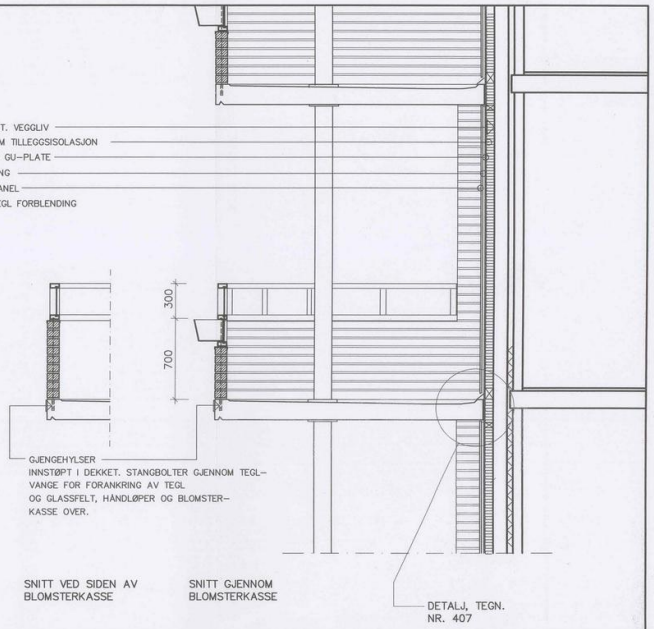

04227
52.24
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
262
Etasjeplan.
Böler.
Etasjeplan.
Blatt nr. 2.4.6.8.10.11.13.



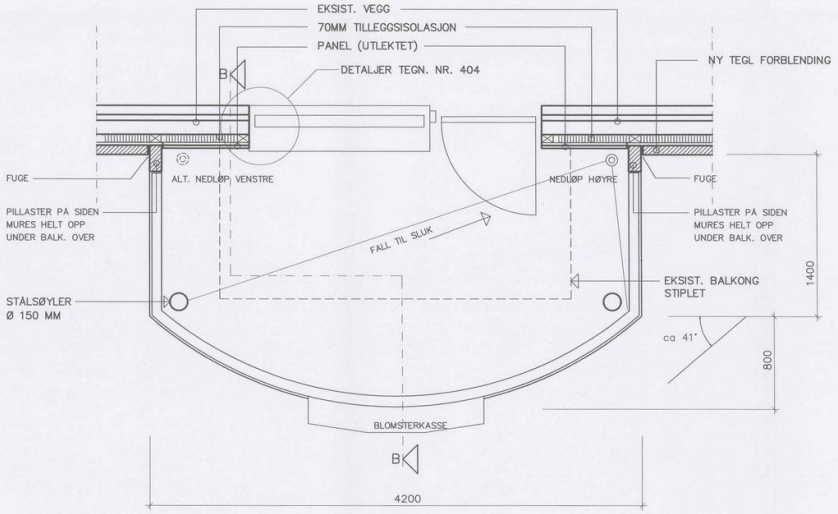
FRONT



SIDE



SNITT B–B



PLAN

ANTALL BALKONGER TYPE 1 :	
I ALT	: 360 STK
HVORAV CA HALVP. SPEILVENDT M.H.T. PLASSERING SLUK/BALK.DØR	

rettet: dato:

1

oriegg:	KOLLEN/KVARTETTEN BORETTSLAG
SKJEMA NYE BALKONGER	dato: 26.09.97
PLAN, OPPRISS, SNITT	målt: 1:20
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS	sak nr: 283 tegn. nr: 301 tilleka:

BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 TELEFON 22 55 69 70 TELEFAX 22 55 83 10

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199802365-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Dato: 08 JAN. 2001 | Arkivkode:

Byggeplass:	BØLERSKRENTEN 42-46	Eiendom:	163/15
Tiltakshaver:	Kollen Brl. v/Joar Johannessen	Adresse:	Bølerlia 43, 0691 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Alle 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i bruk.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket:_____

I.h.t. anmodning om ferdigattest fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen: ***01.03.01***.

1. Sluttrapport for avfall er til behandling.
2. Konstruksjonstegninger må innsendes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 07-06-2010**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199802365 - 24**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Bølerskrenten 42 - 44 – 46

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Reparasjon vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kjølberghaugen 42-46	Gnr.163, bnr.15, bl. 10	85/703

Byggherre	Ansvarshavende
Kollen Bri. v/form. Johannesen Bølerlia 57 0691 OSLO 6	Johan Kr. Bø c/o Fagbygg AS Ole Deviks vei 14 0666 OSLO 6
AS/lw	

Dato 9.7.1986

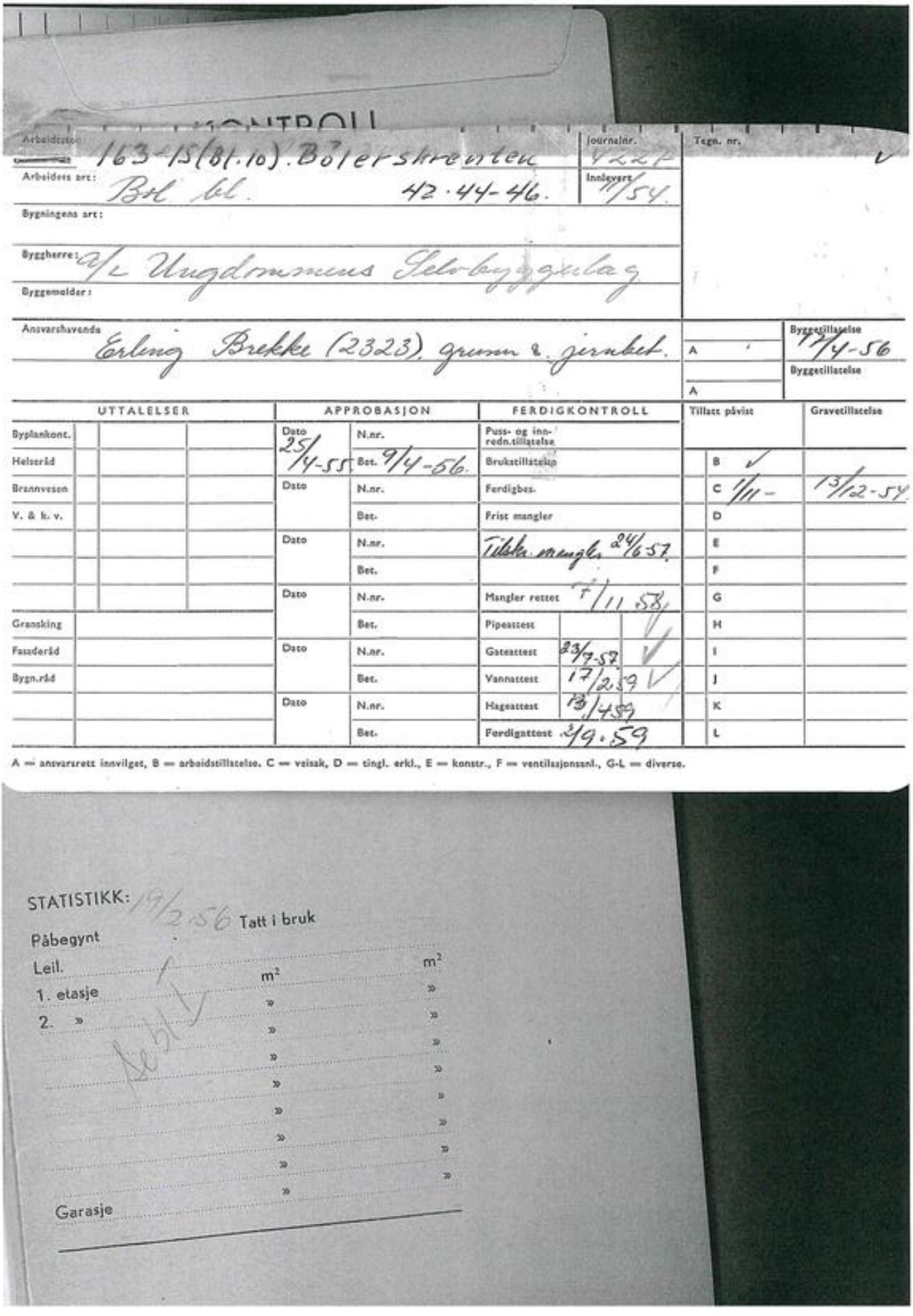
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



KONTROLL

Arbeidssted: 163-15(61.10). Bølerstreaten — Journalnr.: 4224 — Tegn. nr.:

Arbeidets art: Bkl bl. 42·44-46. — Innlevert: 11/54

Bygningens art:

Byggherre: a/l Ungdommens Selvbyggelag

Byggemester:

Ansvarshavende: Erling Brekke (2323). grunn & jernbet.

A — Byggetillatelse 17/4-56

A — Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL			Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 25/4-55	N.nr.	Puss- og innredn.tillatelse					
Helseråd					Bet. 9/4-56.	Brukstillatelse				B ✓	
Brannvesen				Dato	N.nr.	Ferdigbes.				C 1/11-	13/12-54
V. & k. v.					Bet.	Frist mangler				D	
				Dato	N.nr.	Tilbk. mangler 24/6 57.				E	
					Bet.					F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 7/11 58.				G	
Granskning					Bet.	Pipeattest		✓		H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest	23/7-57	✓		I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest	17/2-59	✓		J	
				Dato	N.nr.	Hageattest	13/4 59	✓		K	
					Bet.	Ferdigattest	2/9.59			L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse. C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonssni., G-L = diverse.

STATISTIKK: 19/2 56 Tatt i bruk

Påbegynt

Leil. m² m²

1. etasje »

2. »

Garasje

2/9-1959.

/NR

Gnr. 163, bnr. 15, Bölerskrenten ~~42-44-46~~. 54/4227.

Nybygg. 6/10-1958.

Våningshus.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgt. 2, Oslo.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, arkitektkontor.

For grunn- og jernbetongarbeidet:
Ingeniör Erling Brekke, Torggt. 9, Oslo.

T.Busch
Distriktsingeniör
T.Busch

Oslo

60665

Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler

60665 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196502513

Vedtaksdato: 16.11.1965
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

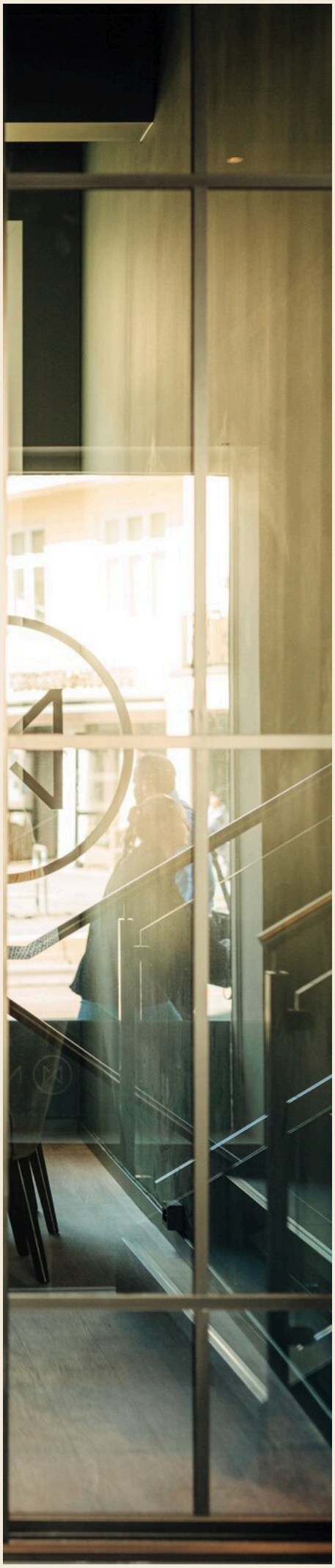
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0351/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bølerskrenten 42 0691 OSLO
Matrikkel: Gnr 163, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: