

Bølerskrenten 38



Velkommen til

Bølerskrenten 38



Salgsoppgaven produsert 16. september 2025

Bøler

Påkostet og meget lekker 3r toppleilighet - Stor vestvendt balkong - Parkeringsleie* -Fyring og vv inkl -Ingen dokavgift

Prisantydning	4 900 000,-
Fellesgjeld	59 080,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	4 968 368,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 536,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Påkostet og meget lekker 3r toppleilighet m/solrik, vestvendt balkong på hele 7 kvm. Leiligheten ligger i byggets 4. etg og inneholder: romslig stue m/åpen kjøkkenløsning, 2 gode soverom, entré m/skyvedørsgarderobe og et stort og moderne bad. Fra stuen har man direkte utgang til balkongen som er perfekt for late sommerdager. *Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut v/ledighet. Det følger både kjellerbod og matskap i felles bodrom for ekstra lagring.

Etterspurt beliggenhet nær alle fasiliteter, Østmarka og offentlig kommunikasjon. Beboerne har tilgang til flotte og frodige utearealer m/sittegrupper, lekeplass og beplantning.

Kort oppsummert:

- Strøken 3r
- Nyoppusset 2020
- Vestvendt balkong
- Ingen dokumentavgift
- Fyring og varmtvann inkl.
- Flott utsikt m/Holmenkollen

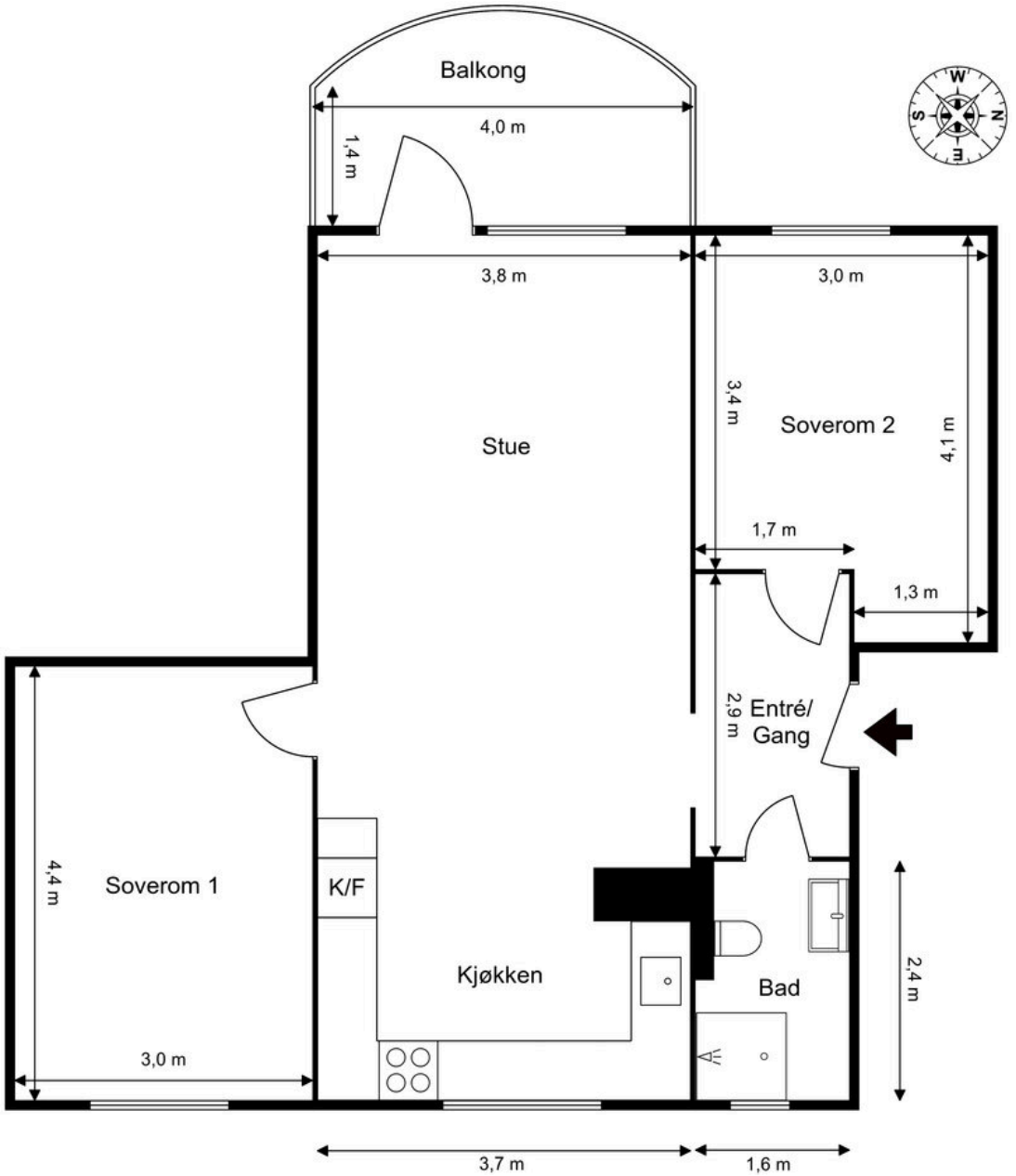
Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Bølerskrenten 38

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0458/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bølerskrenten 38, 0691 OSLO
Gnr 163, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 68 i Kollen Borettslag, org.nr. 950635746

Selgere
David Gallefoss
Pernille Olsen

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
59 080,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 959 080,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 968 368,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 977 668,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Solforhold

Balkongen er vestvendt.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Stue, 2 soverom, kjøkken, bad, entre.

I tillegg medfølger en kjellerbod på 4 kvm og et matskap i felles bodrom.

I byggets kjeller finnes et eget rom for parkering av sykler og barnevogner. Her er det også et felles vaskeri og tørkerom som beboerne kan benytte seg av uten ekstra kostnad. Vaskeriet er tilgjengelig via et reservasjons-system.

Kollen borettslag har eget treningsrom der andelseiere kan tegne medlemsskap. Ta kontakt med styret for spørsmål, eller for å tegne medlemsskap.

Standard

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekovn, mikroovn og kaffemaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, servantskap, veggmontert wc og rørfordelingsskap.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Parkering

Det medfølger ikke garasjeplass/parkeringsplass, men det er mulig å leie gjennom borettslaget ved ledighet (venteliste). Borettslaget har både parkerings- og garasjeplasser.

Parkeringsplasser som bestyres av parkeringsutvalget leies ut for kr. 225,-/mnd. pr. plass.

Det er gateparkering i område langs veien uten kostnad p.t.

Modernisering og påkostninger

På soverom to/gjesterom:
Nytt gulv, nye lister og malte vegger, utført august 2025.

Stuen og gangen ble malt sommeren 2025. Arbeidet er utført med egeninnsats.

Elektriker har lagt opp nye ledinger under listene i soverom 2, arbeidet er utført av fagfolk.

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?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2020 av tidligere eier. Ifølge tidligere egenerklæring og salgsoppgave ble arbeidet utført av følgende firmaer: Sterk Elektro AS (elektrisk arbeid), Membran Teknik AS (membran), Creo VVS AS (rørarbeid). Det opplyses at dokumentasjon mangler for flisarbeidet. Vi har selv ikke utført eller bestilt dette arbeidet.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk og membran ble byttet i 2020 av tidligere eier. Ifølge tidligere salgsoppgave/egenerklæring ble arbeidet utført av Membran Teknikk AS og Creo VVS AS. Vi har selv ikke utført eller bestilt dette arbeidet.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har ikke dokumentasjon på arbeidet. Ifølge tidligere salgsoppgave/egenerklæring skal det være utført av Creo VVS AS, Membran Teknikk AS og Sterk Elektro AS. Arbeidet ble gjort før vår eiertid i 2020.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er registrert mangler ved låsing på kjøkkenvinduet. Det er slitasje i låsemekanisme på begge soverommenes vinduer.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: I etterkant av takstmannens besøk, ble det borret i veggen på soverom 2, og kursen til stekeovn er berørt. Dette vil utbedres før av Sterk Elektro, som igangsetter arbeidet før visning. Forholdet vil utbedres før overtakelse.

- 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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i 2025.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: På generalforsamlingen våren 2024 ble det vedtatt at styret skal hente inn ekstern prosjektledelse for utskiftning av vinduer og balkongdører. Den eksterne prosjektlederen vil, i samråd med styret, ha ansvar for å ta beslutninger knyttet til befaringer, vurdering av akseptabel alder på vinduer og balkongdører, beregning av aldersfradrag ved eventuell
kontantutbetaling, utarbeidelse og innsending av søknader om støtte, samt valg av leverandør. Det er foreløpig ikke vedtatt låneopptak for prosjektet. Endelig beslutning om finansiering vil bli fattet på en ekstraordinær generalforsamling, står det i vedtaket fra 2024.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:

Byggemåte:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av berong/teglstein.

Takkonstruksjoner:
Saltak av tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Oppsummering
Rekkverk er for lavt i henhold til dagens referansenivået på 120 cm på balkong som henger 10 meter over terreng. Måles til ca. 93 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 120cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.
TG2: Ikke tilgang til sluk pga gulvbord ligger over.
Anbefalte tiltak:
Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Dette kan gjøres ved å fjerne noe av gulvbordene rundt sluket.

- Vinduer og dører: Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.
TG2: Karmer er værslitte.
TG2: Det registreres harde tettelister, som pga dette kan tette dårlig.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder på isolerglass vil det være risiko for at vindusglass punkterer. Det må pårenges nedsatt isoleringsevne.
Anbefalte tiltak:
Overflatebehandlinger må påregnes.
Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte hele vinduene, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

- Vannbåren varme: Oppsummering
TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak:
Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

- Ventilasjon: Oppsummering
TG2: Boenheten mangler ventilering i noen oppholdsrom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak:
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

- Våtrom: Oppsummering av overflater
Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.
Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt (10 mm nedsenk).
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone.
TG2: Vinduet er plassert i våtsone og utsettes jevnlig for direkte fuktpåkjenning. Vinduet er slipt og overflatebehandlet med våtromsmaling, noe som bidrar til å beskytte treverket. Likevel er plasseringen uheldig, da vinduer i treverk generelt ikke er egnet for våtsoner uten spesialtiltak.
TG2: Det registreres misfarget siliconefug i dusjen samt sprukket siliconefug noen steder i overgang gulv vegg i dusjen.
Anbefalte tiltak overflater:
Når vindu skal byttes neste gang bør det vurderes et vindu i PVC (plast).
Misfarget siliconefug samt sprukket siliconefug i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Banemembran ført til klemring i sluk.
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.
TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på korrekt utførelse av membran. For våtrom av denne alder (5 år) skal det foreligge bilder og beskrivelser som viser bruk og plassering av membran.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Anbefaler å innhente dokumentasjon fra entreprenør/utførende. Manglende dokumentasjon innebærer en usikkerhet og utgjør en risiko for skjulte feil og mangler.
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG2: Det registreres en sprekk i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Anbefaler utskifting av servant for å sikre mot lekkasje og opprettholde normal funksjon. Sprekk i servant øker risikoen for lekkasje og videre skade på innredning og underliggende konstruksjoner dersom sprekken utvikler seg.
Oppsummering av ventilasjon:
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk: Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
TGIU: 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:
Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Varmesentral: Oppsummering
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

- Varmtvannsbereder: Oppsummering
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

- Våtrom: Oppsummering av fukt
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyller i boden.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

G - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer.

Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer følgende om strømforbruk:

Et estimert årlig strømforbruk som tilsvarer ca. 5 000 kwh. pr. år.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 536,- pr. mnd.

Inkluderer: Avdrag felleslån: 73

Renter felleslån: 2 168

Felleskostnader: 4 355

Avdrag felleslån: 2 584

Renter felleslån: 39

Tilleggsytelser:

Internett 189

TV 128

Felleskostnader inkluderer tv og internett, varmtvann/fyring, avdrag og renter lån, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og øvrig drift av borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 191 950,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 767 801,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabeltv og internett er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 265 boenheter i lavblokk på 4 etasjer.

Det er trimrom og fellesvaskeri i borettslaget.

Planer i sameiet:
På generalforsamlingen våren 2024 ble det vedtatt at styret skal hente inn ekstern prosjektledelse for utskiftning av vinduer og balkongdører. Den eksterne prosjektlederen vil, i samråd med styret, ha ansvar for å ta beslutninger knyttet til befaringer, vurdering av akseptabel alder på vinduer og balkongdører, beregning av aldersfradrag ved eventuell kontantutbetaling, utarbeidelse og innsending av søknader om støtte, samt valg av leverandør.
Det er foreløpig ikke vedtatt låneopptak for prosjektet. Endelig beslutning om finansiering vil bli fattet på en ekstraordinær generalforsamling, står det i vedtaket fra 2024.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

Denne boligen er utlyst parallelt, slik at fristen for å melde sin interesse om forkjøp til OBOS går ut 25.09.2025
Frist: 25.09.2025

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 59 080,-pr. 20.08.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 114109762, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.08.2025: 4.56% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 20.08.2025: 11 589 329
Andel av saldo: 43 640
(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 20.08.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 20.08.2025: 2 339 276
Andel av saldo: 8 809
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 20.08.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 20.08.2025: 1 761 293

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 660,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr 2 063 600.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 2 593 368,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Før anskaffelse av hund eller katt, må det sendes en søknad til styret. Skjema finner dere på våre 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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Norvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Bølerskrenten 38. Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert området på Bøler. Fra leiligheten er det kort vei til Bøler Senter med et rikt utvalg av butikker som dekker alle behov som blant annet fysioterapeut, lege, tannlege, vinmonopol, apotek og diverse forretninger. I tillegg er veien kort til Bøler Bad og Bibliotek. Av dagligvarehandel har man kort vei til Rema 1000, KIWI (Bølerlia) eller Coop Mega Bøler.

Bøler har mange gode fritidsmuligheter i nærområdet med fritidsklubb,

svømmehall og treningsfelt for fotball. For den som liker å gå tur både på sommer og vinterstid, er det ikke lange veien til Østmarka. Veldig nært ligger både Østensjøvannet, Nøklevann, Skullerudstua og Rustasaga. Gode skiløyper og skøytemuligheter på vinter. Gode muligheter for bading og padling på sommer. Kun ca. 15 minutter å gå til Ulsrudvann med bademuligheter.

Det er kort vei til flere større kjøpesenter som Manglerud-, Bryn- og Tveita senteret som kan tilby alt av forretninger man trenger. Her bor du ikke langt unna sykkelturen unna Oslo sentrum med sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelva som gjør turen raskt og trygg. For den treningsglade har man muligheten til å trene på blant annet Mydo Gym Ulsrud, Skullerud Sport Senter eller SATS.

Kollektivtilbudet er like ved boligen med ca. 7 minutters spasertur til t-banen som tar deg rett til sentrum på ca. 20 minutter. Kun 2-3 stopp med t-banen tar deg til Oslo klatresenter, Plantasjen, Skullerudstua og Oppsal senter. Bussholdeplass med hyppige avganger i tillegg går OSL ekspressen fra Bøler til Oslo Lufthavn Gardemoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført i 1954. Det foreligger ferdigattest datert 1959, registrert som "Vaaningshus – gjenpart av ferdigattest". Dokumentet er en eldre form for ferdigattest, og bekrefter at boligen ble oppført og godkjent etter datidens regler.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

31056
Regulerings- og bebyggelsesplan for Bøler sentrum, gnr.164 bnr.5

69054
Bebyggelsesplan for del av Bogerud, gnr.163 bnr.2, og Bøler, gnr,164 bnr., 5 felt F - A/L
Ungdommenes Selvbyggerlag.

60665
Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler

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/

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 115 773,- 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. 3 900,-.

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 18. september 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bølerskrenten 38

Bølerskrenten 38

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	16 min 1.1 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 2.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	13 min 1.1 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 3.6 km

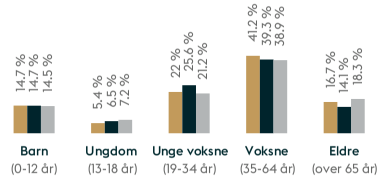
Offentlig transport

Bøler T Totalt 6 ulike linjer	8 min 0.6 km
Bogerud Linje 2, 3	12 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.4 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.1 km

Barnehager

Nøklevann barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Mikaelgården Steinerbarnehage ... 54 barn	6 min 0.5 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 å... 46 barn	7 min 0.5 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 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nøklevann skole	7 min
Nøklevann brl. ballplass	7 min
EVO Bøler Senter	7 min
Mudo Ulsrud	22 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Bølerskrenten 38
0691 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1955
BRA: 73 m^2
BRA-i: 68 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	8	0	4

Supertakst

GNR: 163 BNR: 15 ANR: 68

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Bølerskrenten 38
0691 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliikt 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35560

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er for lavt i henhold til dagens referansenivået på 120 cm på balkong som henger 10 meter over terreng. Måles til ca. 93 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 120cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

TG2: Ikke tilgang til sluk pga gulvbord ligger over.

Anbefalte tiltak

Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Dette kan gjøres ved å fjerne noe av gulvbordene rundt sluket.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Karmer er værslitte.

TG2: Det registreres harde tettelister, som pga dette kan tette dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på isolerglass vil det være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte hele vinduene, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering i noen oppholdsrom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt (10 mm nedsenk).

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone.

TG2: Vinduet er plassert i våtsone og utsettes jevnlig for direkte fuktpåkjenning. Vinduet er slipt og overflatebehandlet med våtromsmaling, noe som bidrar til å beskytte treverket. Likevel er plasseringen uheldig, da vinduer i treverk generelt ikke er egnet for våtsoner uten spesialtiltak.

TG2: Det registreres misfarget siliconefug i dusjen samt sprukket siliconefug noen steder i overgang gulv vegg i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Når vindu skal byttes neste gang bør det vurderes et vindu i PVC (plast).

Misfarget siliconefug samt sprukket siliconefug i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på korrekt utførelse av membran. For våtrom av denne alder (5 år) skal det foreligge bilder og beskrivelser som viser bruk og plassering av membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å innhente dokumentasjon fra entreprenør/utførende. Manglende dokumentasjon innebærer en usikkerhet og utgjør en risiko for skjulte feil og mangler.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det registreres en sprekk i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler utskifting av servant for å sikre mot lekkasje og opprettholde normal funksjon. Sprekk i servant øker risikoen for lekkasje og videre skade på innredning og underliggende konstruksjoner dersom sprekken utvikler seg.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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

TGIU: 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

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
16.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Pernille Olsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **David Gallefoss** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bølerskrenten 38, 0691 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **163** Bruksnr: **15** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **68** Leilighetsnr:

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

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av berong/teglstein.

Takkonstruksjoner:
Saltak av tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

4. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekovn, mikroovn og kaffemaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, servantskap, veggmontert wc og rørfordelingsskap.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	68	68	0	0	7
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**73**	**68**	**5**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	68	68	0	Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	
Totalt m²	**68**	**68**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidet balkonger, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverk er for lavt i henhold til dagens referansenivået på 120 cm på balkong som henger 10 meter over terreng. Måles til ca. 93 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 120cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. TG2: Ikke tilgang til sluk pga gulvbord ligger over.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Dette kan gjøres ved å fjerne noe av gulvbordene rundt sluket.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1985. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Karmer er værslitte.

TG2: Det registreres harde tettelister, som pga dette kan tette dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på isolerglass vil det være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte hele vinduene, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 3mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, microplatetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Det registreres noe buling i skjøten på benkeplaten ved vask, trolig som følge av tidligere fuktpåvirkning. Forholdet anses som normal bruksslitasje.

Løs fuktteip under benkeplate ved oppvaskmaskin, denne bør erstattes med ny.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen med avkast på vegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

6.5 Lovlighet

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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.46 m.

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

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

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

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap, noe hard å vri på.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringskap plassert i felles oppgang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-IU

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

TGIU: 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

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiatorer i alle oppholdsrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Radiatorer er av nyere type. Røranlegg er av eldre type, trolig fra byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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 av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering i noen oppholdsrom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er renovert i 2020, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt (10 mm nedsenk).

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone.

TG2: Vinduet er plassert i våtsone og utsettes jevnlig for direkte fuktpåkjenning. Vinduet er slipt og overflatebehandlet med våtromsmaling, noe som bidrar til å beskytte treverket. Likevel er plasseringen uheldig, da vinduer i treverk generelt ikke er egnet for våtsoner uten spesialtiltak.

TG2: Det registreres misfarget silikonefug i dusjen samt sprukket silikonefug noen steder i overgang gulv vegg i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater
Når vindu skal byttes neste gang bør det vurderes et vindu i PVC (plast).
Misfarget siliconefug samt sprukket siliconefug i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Banemembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på korrekt utførelse av membran. For våtrom av denne alder (5 år) skal det foreligge bilder og beskrivelser som viser bruk og plassering av membran.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Anbefaler å innhente dokumentasjon fra entreprenør/utførende. Manglende dokumentasjon innebærer en usikkerhet og utgjør en risiko for skjulte feil og mangler.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Det registreres en sprekk i servant.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Anbefaler utskifting av servant for å sikre mot lekkasje og opprettholde normal funksjon. Sprekk i servant øker risikoen for lekkasje og videre skade på innredning og underliggende konstruksjoner dersom sprekken utvikler seg.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Pernille	9578-5998-4-1664155	2025-09-15 20:38:18
Gallefoss, David	9578-5999-4-1818538	2025-09-15 21:26:44

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
15. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0458/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bølerskrenten 38, 0691 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
David Gallefoss, Pernille Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2025

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4647085
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2020 av tidligere eier. Ifølge tidligere egenerklæring og salgsoppgave ble arbeidet utført av følgende firmaer: Sterk Elektro AS (elektrisk arbeid), Membran Teknik AS (membran), Creo VVS AS (rørarbeid). Det opplyses at dokumentasjon mangler for flisarbeidet. Vi har selv ikke utført eller bestilt dette arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk og membran ble byttet i 2020 av tidligere eier. Ifølge tidligere salgsoppgave /egenerklæring ble arbeidet utført av Membran Teknikk AS og Creo VVS AS. Vi har selv ikke utført eller bestilt dette arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har ikke dokumentasjon på arbeidet. Ifølge tidligere salgsoppgave/egenerklæring skal det være utført av Creo VVS AS, Membran Teknikk AS og Sterk Elektro AS. Arbeidet ble gjort før vår eiertid i 2020.

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

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

Nei

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

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

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?

Nei

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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er registrert mangler ved låsing på kjøkkenvinduet. Det er slitasje i låsemekanisme på begge soverommenes vinduer.

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

Ja

Beskriv: I etterkant av takstmannens besøk, ble det borret i veggen på soverom 2, og kursen til stekeovn er berørt. Dette vil utbedres før av Sterk Elektro, som igangsetter arbeidet før visning. Forholdet vil utbedres før overtakelse.

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.

Nei

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i 2025.

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

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: På generalforsamlingen våren 2024 ble det vedtatt at styret skal hente inn ekstern prosjektledelse for utskiftning av vinduer og balkongdører. Den eksterne prosjektlederen vil, i samråd med styret, ha ansvar for å ta beslutninger knyttet til befaringer, vurdering av akseptabel alder på vinduer og balkongdører, beregning av aldersfradrag ved eventuell kontantutbetaling, utarbeidelse og innsending av søknader om støtte, samt valg av leverandør. Det er foreløpig ikke vedtatt låneopptak for prosjektet. Endelig beslutning om finansiering vil bli fattet på en ekstraordinær generalforsamling, står det i vedtaket fra 2024.

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: 8-0458/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gallefoss, David	**2025-09-15**	**Olsen, Pernille**	**2025-09-15**

Identifikasjon

bankID Gallefoss, David

Identifikasjon

bankID Olsen, Pernille

Signicat

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

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.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

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

7 Årsregnskap Bøler Fyrhus

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus

Forslag til vedtak: Valgt ble:

6.6 Valg av valgkomite

7. Årsregnskap Bøler Fyrhus

Disponible midler

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

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

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

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

Resultatregnskap 2024 Kollen Borettslag

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

Balanse 2024 Kollen Borettslag

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

Balanse 2024 Kollen Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Kristian Varakkan
Styreleder

Ståle Monsen
Styremedlem

Mats Haaskjold Sætre
Styremedlem

Victoria Marie Thingberg
Styremedlem

Hadj Mekkaoui
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Kollen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Noter årsregnskap 2024 Kollen Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

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

	Glassbrønner	Glassbrønner	Traktor -Kramer 5065	Gressklipper 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:	224 629	71 754	765 104	196 562	236 144	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	152 371	49 521	47 396	34 688	62 144	59 450
Årets avskrivninger :	18 850	6 064	81 250	23 125	29 829	0
Anskaffelsesår :	2013	2013	2015	2016	2017	2018
Antatt levetid i år :	20	20	10	10	10	

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

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

102 Kollen Borettslag Org. nr. 950635746

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, SP4647085

Noter årsregnskap 2024 Kollen Borettslag

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

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

102 Kollen Borettslag Org. nr. 950635746

Note 10 - Andre honorar

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

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Aksjer og andeler

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

Note 13 - Langsiktige fordringer

Depositum i andre selskap.

Noter årsregnskap 2024 Kollen Borettslag

Note 14 - Egenkapital

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

102 Kollen Borettslag Org. nr. 950635746

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noter årsregnskap 2024 Kollen Borettslag

Note 16 - Pantstillelser

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

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

102 Kollen Borettslag Org. nr. 950635746

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kollen Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Kollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Kollen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Kollen Borettslag består av 265 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styret for 2024 har bestått av følgende medlemmer:

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

Styrets arbeid i 2024

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

HMS og internkontroll

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

Vedlikehold og prosjekter

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

utskiftninger.

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

Sosialt samarbeid

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

Økonomi og årsresultat

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

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

Kontaktinformasjon og styrearbeid fremover

Styret er tilgjengelig via følgende kanaler:

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

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

Diverse informasjon til beboere

Se eget vedlegg / informasjon på nettsiden for detaljer om:

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

Avslutning

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

På vegne av styret,

Kristian Varakkan

Styreleder, Kollen borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSMELDING 2024 FOR SAMEIET BØLER FYRHUS

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

Styret vil likevel gi en orientering om 2024.

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

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

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

Tilknyttede boligselskap og fordelingsnøkkel:

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

Virksomhetens art:

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

Forretningsførsel og revisjon:

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

Forsikring:

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

Økonomi:

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

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

føre til sterkere likviditet i 2025.

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

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

Generelt:

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

Oppgradering av filter:

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

Bemanning og drift:

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

Feil på varmeanlegget:

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

Radiatorer:

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

Bøler 13. februar 2025

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

Arbeidskapital

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

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

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

Balanse 2024 Bøler fyrhus

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

Balanse 2024 Bøler fyrhus

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

Sted:_____ Dato:_____

Henrik Mathias Hvaal Styreleder	Øivind Magnussen Styremedlem	Frank Josef Gerling Styremedlem

602 Bøler fyrhus Org. nr 993810118

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2024 Bøler fyrhus

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

konto 3988 er Bydel Østensjø sin andel av oppvarming i 2023

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

602 Bøler fyrhus Org. nr. 993810118

Note 5 - Andre kostnader

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

Noter årsregnskap 2024 Bøler fyrhus

Note 6 - Egenkapital

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

602 Bøler fyrhus Org. nr. 993810118

Resultat og balanse med noter for Bøler fyrhus.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bøler fyrhus

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Bøler Fyrhus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: LM1U8-9JEVX-UCG0K-46XZZ-646GY-K042K

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jorun Tronsrud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 33

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 438.900,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Varakkan for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Ingen styremedlemmer på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Valgt ble: Alexander Sherwani for 1 år.

Valgt ble: Alfredo Gianoglio for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Utpekes av styret.

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Varakkan

6.6 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Leif Kjetil Ramsvik og Irene Mathisen

7. Årsregnskap Bøler Fyrhus

Vedtak:

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Irene Mathisen/s/

Protokollvitne

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

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:.....

Skatteetaten

Dato
21.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 635 746 Andelsnr 68

Eiendommens adresse:

Bølerskrenten 38, 0691 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 191 950
Som sekundærbolig:	kr 4 767 801

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

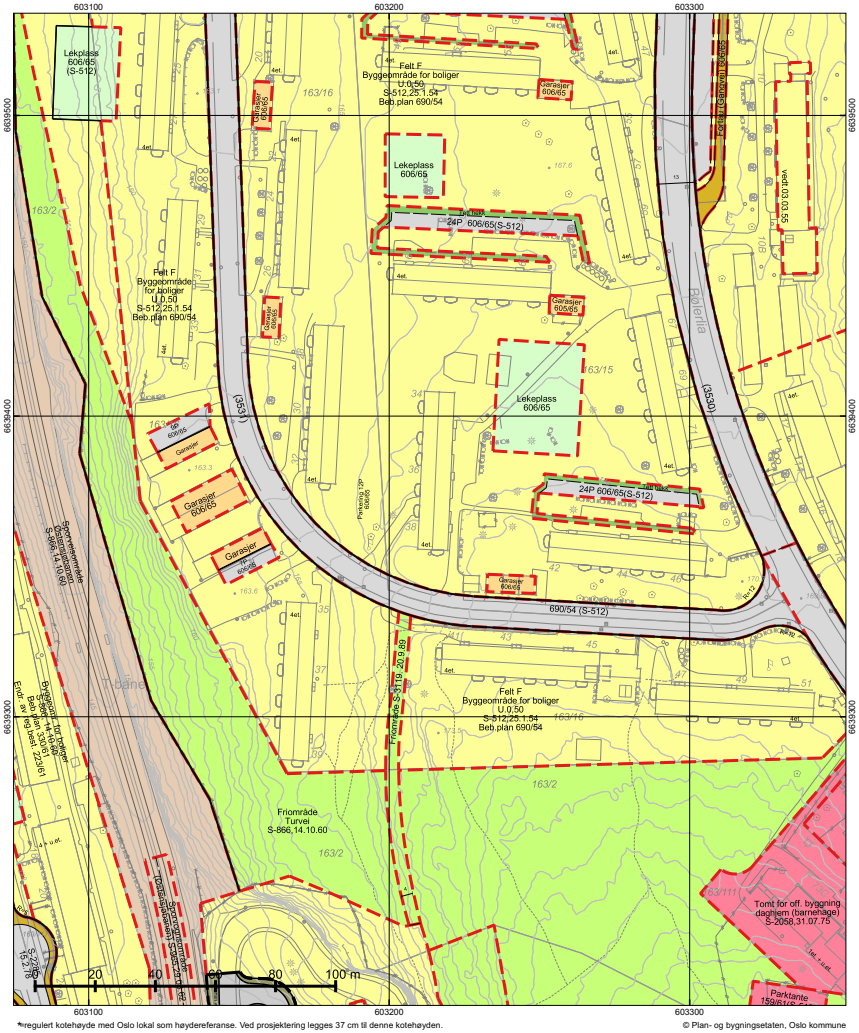
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 2011 - Kjøreveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

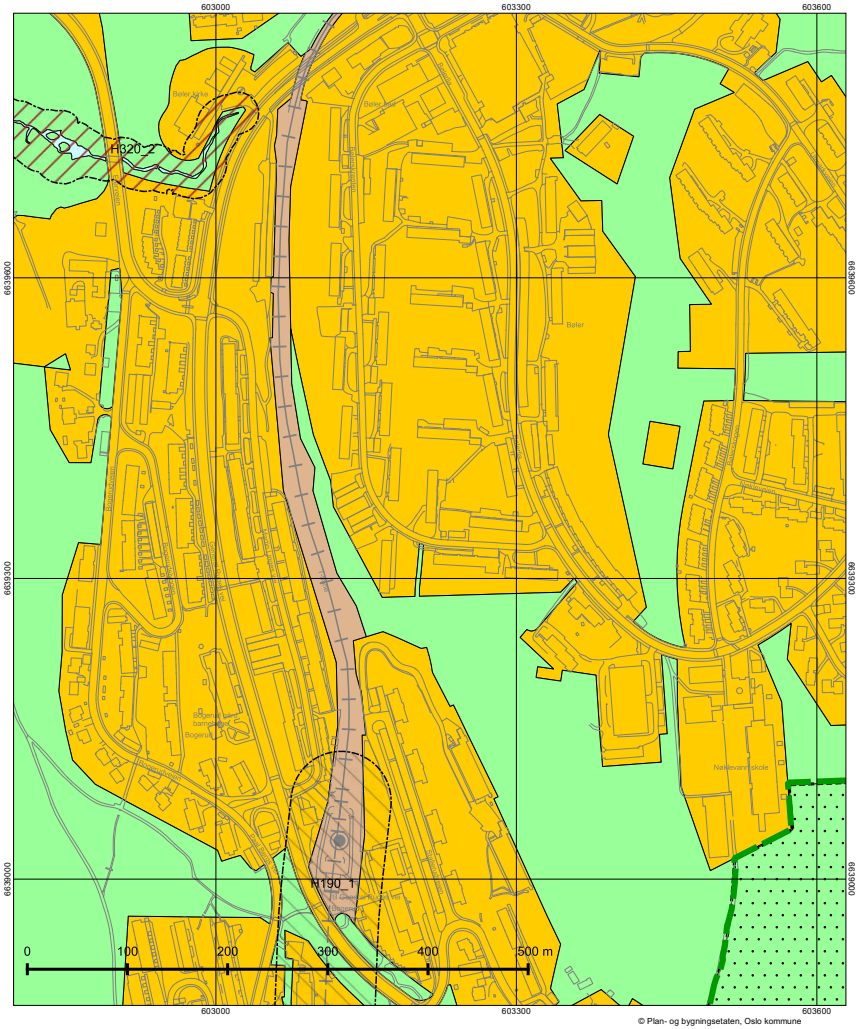
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330472/ 86517454
Deres ref.: 202678
Adresse: BØLERSKRENTEN 38
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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330472/86517454
Deres ref.: 202678

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BØLERSKRENTEN 38

Dato: 20.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517454
1624

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20250820 for BØLERSKRENTEN 38.

GNR. 163 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.11.1955.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

37607 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

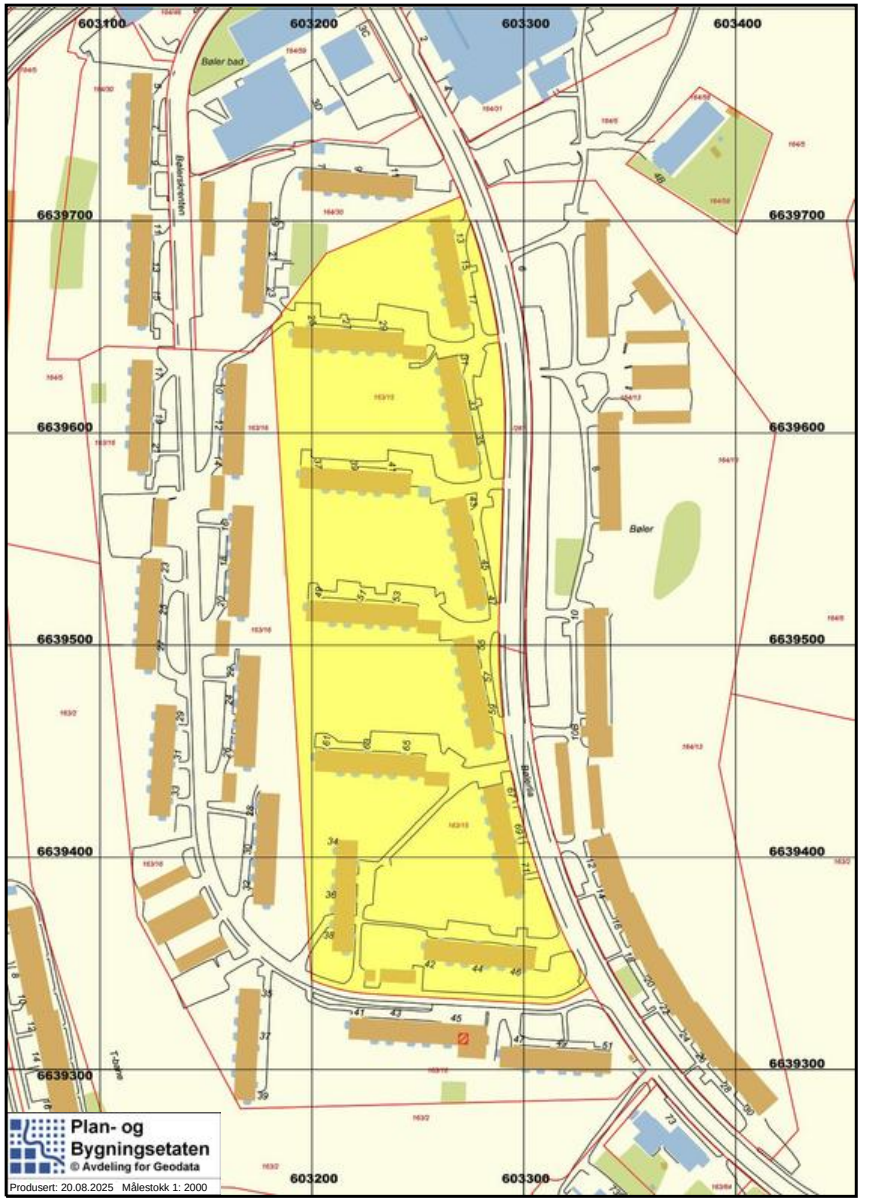
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

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

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

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

LO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Grselsbgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting vinduer
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grønnegaten 34-38	Gnr. 163, bnr. 15, hl. 12	85/936

Byggherre
Nøklen Borettslag
v/Form. Johannesen
Sølvgata 57

0691 OSLO 6

Ansvarshavende
Johan Kr. Dyb
c/o Byggtrygg AS
Ole Deviks vei 12

0666 OSLO 6

LAS/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.

SKI. C-16. ANDVORD.

7. februar 1959

Krw

g.nr. 163, b.nr. 15 bl.12,Bølerskrenten 34-36-38. 54/4229

Våningshus

6/10-58

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgt.2.

A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Arkitektkontoret, Selvbyggerveien.

Siv.ing. Erling Brekke, c/O Ungdomsbygg, Riddervoldsgt.2.

A. Gjerstad

163 15

16. XII

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
A/S Vregdammens Skibyggeriag, Torggt 6, Oslo	A/S Vregdammens Skibyggeriag, Torggt 6, Oslo	

34-36-38 Bøler Skrotten — ARKIV:
Tomt nr.: til
Parsell nr.: Sted: Bøler
Ferdigattest:

Veiattest: Dato	L.nr.	Bilag	Kloakkatt. Innhold:	Feierattest:	Hageplan i orden: Eksp.	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 7/11-54 15.12.54
7/11-54	4529		Varmeapparat 3 Pkg.		15/11-55 G.O. 7/11 -			
3/12-54	10007		Nabo veig 6 1. 8 Kjellerplass Skur uthusbygn. m/bad bygn. m/bad ukl. avg. bakkant kl. m.v. 3		30 3/12			
21/9-55	2102		Ombygning		7/56			
5/11-55	18483		Ekr. Ingeniørbolig 2 blg.		G.O.			
10/4-56			Bevg. PDvis		10/4 56			
					24/5-56			
19/9-55	2980		Utsalgslokale for melk etc 2 blg.		11/55 G.O. 19/9 -			
5/11-55	18483		Skr. nye Hytt 2 blg		G.O. 14/11 -			
1/12-55	20701		Skr. nybygn.					
1/12-55	20701		Gj.b. for Vregdammens Selskapsgarderobe Oslo Idrettslag		G.O. 15/12 -			

1 etg: 491
2 etg: 491
3 etg: 491
4 etg: 491
Gar.:
Uthus:
L: 4½ 4½ 4½

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199802364-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Dato: 08 JAN. 2001 Arkivkode:

Byggeplass:	BØLERSKRENTEN 34-38	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
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KAROLINE LILLEBØE KLING FROSTAD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0458/25
Vår referanse: 3812574/26935297
Bestilling: C3 2025-08-21 (4) 73

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13580	105	2.11.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	163	15	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/13580/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:03

2 NOV 1959 13580

Avtale mellom A/L Kollen Borettslag, A/L Borettslaget Skrenten og A/L Borettslaget Kvartetten om driften av det felles fyrhus.

1. De tre lag har et felles fyrhus beliggende på Skrentens eiendom, gnr. 163, bnr. 15, Bölerskrenten nr. 45. Til finansiering av dette fyrhus med maskinelt utstyr har lagene bidratt med: Kollen 11/25, Skrenten 10/25 og Kvartetten 4/25. Varmekanalene har de enkelte lag bekostet hver for seg fra fyrhuset og frem til leveringsstedene. Kanalen fra fyrhuset til grensen mellom Skrenten og Kvartetten er fordelt mellom Skrenten og Kvartetten med 10/14 på Skrenten og 4/14 på Kvartetten.

2. Partene er enige om felles drift av fyrhuset. Driften skal forestås av et utvalg på tre medlemmer hvorav de tre borettslags styrer oppnevner hvert sitt.

   Utvalget avgjör alle spörsmål vedrörende fyrhusets drift og vedlikehold som ikke ved forretningsförer-kontrakt er tillagt U.S.B.L. Spörsmål om å gå til fornyelser eller nyanskaffelser til en samlet verdi av over kr. 10.000,- pr. år må dog forelegges de respektive borettslags styrer til godkjennelse.

   Alle vedtak i utvalget må være enstemmige. Det samme gjelder vedtak som skal treffes av styrene.

   Hvis slik enighet ikke oppnås gås frem etter bestemmelsene i p. 10.

3. Av praktiske grunner föres fyringsregnskapet av borettslaget Skrenten.

4. Samtlige tre borettslag forplikter seg til å benytte fyringsanlegget for oppvarming av lagets leiligheter og for levering av varmtvann.

5. Alle driftsutgifter, fornyelser og nyanskaffelser i fyrhuset fordeles på de enkelte lag i forholdet Kollen 11/25, Skrenten 10/25 og Kvartetten 4/25. Alle vedlikeholdsutgifter til varmekanaler bæres av det enkelte lag fra vedkommende kanals pumpe i fyrhuset. Utgifter til Skrentens kanal fra pumpe i fyrhus til grense mot Kvartetten fordeles mellom de to lag i forholdet 10/14 på Skrenten og 4/14 på Kvartetten.

6. Avsettelse til fornyelsesfond skal skje på den måten at hvert enkelt lag avsetter og innsetter på separat bankkonto sin andel av de beregnede avsetninger. Man ser i denne forbindelse bort fra avsetningen til fornyelse av selve bygningen, idet dette spörsmål anses löst gjennom lagenes årlige nedbetaling av sin pantegjeld. Utgangspunktet for beregningen av de årlige avsetninger er at de minst må utgjöre 5 % av gjenskaffelsesverdien av de tekniske installasjoner med fradrag for de fornyelser som er foretatt i året. Ommuring av brennkammere og utskifting av rörstener regnes i denne forbindelse ikke som fornyelse, men som löpende vedlikeholdsutgift. Anskaffelsesprisen (i runde belöp) av de installasjoner hvis fornyelse må dekkes gjennom fornyelsesfondet er:

4 stkr. 100 m2 kjeler	kr. 110.000,-
Oljefyringsanlegg	" 75.000,-
Pumper	" 10.000,-
Rörledninger, armaturer etc	" 45.000,-
	kr. 240.000,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/13580/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:03

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/13580/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:03

- 2 -

7. Avsetningen til fornyelsesfond kan opphöre når dette har nådd 75 % av gjenskaffelsesverdien. Lagene er ansvarlig etter sine anparter for fyringsanleggets fornyelse også utover hva som måtte være avsatt til fornyelsesfond.

8. Foruten driftsutgifter som ved separate bilag kan henföres til fyrhuset, kan Skrenten også belaste fyrhusets regnskap med fyrhusets andel i utgifter som påföres laget, men hvor det ikke er mulig å få disse anført i egne bilag. Til utgifter i denne forbindelse regnes også skatter. I hvilken utstrekning vaktmesterlönn skal belastes fyrhuset, fastsettes ved egen avtale lagene imellom.

9. Fordelingen av fyringsutgiftene innen hvert lag avgjöres av de respektive lags styrer.

10. Ifall det ikke oppnås enighet som nevnt i p. 2 er partene enige om:

a) Hvis utvalgsmedlemmene ikke blir enige skal saken forelegges for de tre parters styrer.

b) Hvis styrene ikke blir enige skal saken forelegges U.S.B.L. til avgjörelse. U.S.B.L. skal skriftlig begrunne sin avgjörelse. Er U.S.B.L.s avgjörelse truffet av forretningsföreren eller en ham underordnet funksjonær, kan saken kreves innbrakt for U.S.B.L.s styre.

Lagenes bankböker for de i punkt 6 nevnte bankkonti skal deponeres hos U.S.B.L., som skal påse at hvert lag har innsatt det nödvendige belöp. U.S.B.L. disponerer kontiene til dekning av de fornyelser som utvalget eller styrene fatter vedtak om, eventuelt som U.S.B.L. fatter vedtak om, jfr. punkt 6. Ingen av lagene kan trekke denne U.S.B.L.s disposisjonsrett tilbake uten de to andre lags samtykke. Ingen av lagene kan kreve erstatning av U.S.B.L. i anledning de avgjörelser som U.S.B.L. treffer i henhold til dette punkt, og de utbetalinger som följer av dette. Eventuelle tvistigheter mellom lagene angående driften og fordelingen av driftsutgiftene avgjöres ved voldgift etter tvistmålslovens kap. 32.

11. Denne avtale blir å tinglyse på gnr. 163 bnr. 15, gnr. 163 bnr. 16 og gnr. 164 bnr. 30. Hvert av lagene bærer sine utgifter i denne forbindelse.

Oslo, den 15. august 1959.

A/L Kollen Borettslag
Per Gulbrandsen /s/ Egil Berg /s/

A/L Borettslaget Skrenten
Per Gulbrandsen /s/ Egil Berg/s/

A/L Borettslaget Kvartetten
Harald Kolsäe /s/ E. A. Sjörbotten /s/

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/13580/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:03

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver til gnr. 163, bnr. 15 og 16 og gnr. 164, bnr. 30 samtykker jeg i at avtalen tinglyses.

Oslo, den 10. september 1959.
Boligrådmannen.

E.A. Sjörbotten

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KAROLINE LILLEBØE KLING FROSTAD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0458/25
Vår referanse: 3812576/26935307
Bestilling: C3 2025-08-21 (4) 74

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
82253	105	15.12.1986	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	163	15	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

15.DEC.86 082253

BYSKRIVEREN I OSLO

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE.

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdrar og skjøter Oslo kommune herved til:

KOLLEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i

gnr. 163 bnr. 15 ~~37.607 m2~~

og som borettslaget i dag fester av kommunen.

Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd, satt til

kr. 1.353.852.- . I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som USBL gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei, og omfatter ikke festegrunn som (i eldre målebrev) måtte være målt til midten av offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§ 3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

§ 4 (Siteres i sin helhet).

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (Siteres i sin helhet).

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (Siteres i sin helhet).

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/82253/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 12:04

§ 7 (Siteres i sin helhet).

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanering- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Kjøper er innforstått med at salg er konsesjonspliktig for tomter over 5 mål og at det derfor kan ta noen tid før skjøtet kan tinglyses. Selger har ikke ansvar for de ulemper som dette kan volde kjøper.

Oslo, den 17. oktober 1986

OSLO KOMMUNE

KOLLEN BORETTSLAG

Joar Johannessen Svein Oddby

Vi bekrefter herved at: Joar Johannessen og Svein Oddby
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Oslo, den 5. nov. 1986

Navn: Rose Borgen
Født: 14.12.24
Adresse: Jørg. Løvlandsgt. 25 C
Oslo 5

Navn: Tonn Refsdal
Født: 12.12.43
Adresse: Kristinsvei 42, Oslo 6

2189A

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0458/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bølerskrenten 38 0691 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no