

aktiv.



Bølerskrenten 11, 0691 OSLO

**Lækker og gjennomgående 3-roms  
| Vestvendt balkong | Nærhet til  
marka | V.v, fyring og bredbånd  
inkl. | Barnevennlig**



Eiendomsmegler / Partner

## Tommy Stenseth

**Mobil** 948 49 757

**E-post** tommy.stenseth@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 64 139,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 473 701,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 199,-  
**Selger:** Aleksandra Katarzyna  
Kustra

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 68/73 kvm  
**Tomtstr.:** 15020 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 164, bnr. 30  
**Andelsnr.:** 41  
**Oppdragsnr.:** 1008240226

# Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til Bølerskrenten 11!

En romslig og gjennomgående 3-roms andelsleilighet beliggende godt til på Bøler. Leiligheten har en romslig stue med delvis åpen løsning mot kjøkken, to svært gode soverom, en hyggelig entré og et pent badrom. Fra stuen har du utgang til den praktfulle balkongen som er vestvendt med masse sol. I tillegg følger det en kjellerbod og et skap i felles kjølerom. Leiligheten ligger godt til på Bøler med nærhet til marka, butikker og kollektivtransport. Her kan du flytte rett inn!

Verdt å merke seg:

- Pent kjøkken fra 2015
- Elektrisk fra 2014 (oppgradert i 2018)
- Vestvendt balkong med masse sol
- God planløsning med to gode soverom
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til marka
- Gode kollektivmuligheter (4min til t-bane og buss)

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	63
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	121

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 73 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.

---

Kjeller:

Bod på ca. 5,0 m<sup>2</sup>.

I tillegg disponerer leiligheten et skap i felles kjølerom.

Eier opplyser at rommets kjølefunksjon ikke lenger er i drift.

---

Innvendig målte arealer.

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

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige

byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.

rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

15020 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt på 15 020 m<sup>2</sup>.

Opparbeidede fellesarealer med gressplener, bord, benker og lekeplasser, variert vegetasjon samt asfalterte gang- og stikkveier.

### **Beliggenhet**

Attraktiv plassering på ettertraktede Bøler, med alt man trenger i hverdagen innen enkel rekkevidde.

Leiligheten ligger sentralt ved Bøler Senter, som har Coop Mega, et variert utvalg av butikker og servicetjenester, samt Vinmonopol. Innen en radius på 300 meter finnes både barne- og ungdomsskoler og flere barnehager. Det er også svømmehall og Deichman bibliotek i nærheten.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med kun 300 meter til Bøler T-banestasjon (Linje 3), som tar deg til Oslo sentrum på omtrent 19 minutter. Bussforbindelser er også rett utenfor, med avganger fra Bølerskrenten (Linje 61B) og General Ruges vei (Linje 61B, 76, 79, N3). Flybussen til Gardermoen stopper ca. 100 meter fra inngangen i General Ruges vei.

Leiligheten har kort avstand til Østmarka, som byr på flotte turmuligheter både sommer og vinter. Stier, lysløyper og turveier er perfekte for turgåing, sykling og løping. Om vinteren kjøres det opp skispor i lysløypene. I Østmarka finner du Nøkle vann og Ulsrud vann med idylliske badeplasser, samt Nøkle vann ro- og padleklubb som tilbyr båtlån. Østmarka har også gode fiskemuligheter og stier til markastuene Rustadsaga,

Skullerudstua og Mariholtet, som alle tilbyr servering. Rustadsaga er særlig kjent for sin bakst og er en populær utfartsdestinasjon.

I nærområdet finner du Haraløkkka idrettsanlegg med tennisbaner, to kunstgressbaner, treningsapparater og en 200 meters løpebane. Bøler flerbrukshall ligger få minutters gange unna og har et variert aktivitetstilbud, blant annet håndball, basketball, innebandy og volleyball.

For treningstilbud finnes EVO Bøler og Mudo Gym på Ulsrud. Skullerud Sport Senter, som ligger to T-banestasjoner unna, tilbyr gruppetimer tilrettelagt for godt voksne og arrangerer også tilpassede turer til Italia, Spania og Frankrike. SATS Hellerud og SATS Ryen er også lett tilgjengelige treningssentre i nærheten.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Taksator AS - Thomas Tandberg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.

Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger. Saltak i trekonstruksjoner med lav takvinkel, tekket med shingel/papp. Tak er ikke inspisert ved befarings da dette er en del av felles ansvarsområde.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Thomas Tandberg i Taksator AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

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

\*Entrédør: Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

\*Balkongdør: Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder

\*Vegger og himling på bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i

våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

\*Gulv på bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

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

\*Avtrekk på stue/kjøkken: Normal ventilasjon sett ut fra byggeår.

\*Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

\*Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

\*Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Sluk, membran og tettesjikt på bad: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utskifting av klosett, servantbatteri og dusjbatteri. Skiftet hovedstoppekran.

Arbeid utført av: Trond Abrahamsen VVS AS.

### **Standard**

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Følgende hvitevarer følger med leiligheten;

Alle hvitevarer fra kjøkken: kjøleskap, stekeplate, ventilator, oven, vaskemaskin (kan følge med om man vil).

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Parkeringsplasser i borettslaget tildeles etter venteliste, og følger ikke andelene ved salg. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

#### **Polisenummer**

8026287

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med radiatorer som er koblet til sentralvarmeanlegg. Fyring er inkludert i felleskostnadene. På badet er det gulvvarme.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Grønn



**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Borettslaget/Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 400 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 191 950

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 767 801

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten

vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader kr 4.144,- pr. md.

Kommunale avgifter kr 829,- pr. md.

TV/Internett kr 396,- pr. md.

Avdrag og renter lån kr 830,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.927,- pr. md.

Felleskostnadene økte med 5% 01.01.25.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 199

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 64 139

#### **Andel fellesgjeld år**

2024

#### **Fellesgjeld pr. dato**

01.12.2024

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Kvartetten Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

948609630

### **Andelsnummer**

41

### **Om borettslaget**

Borettslaget består av 96 andeler. Kwartetten Borettslag og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 948 609 630, og ligger i Oslo kommune med følgende adresse: Bølerlia 7/9/11/19/21/23 og Bølerskrenten 5/7/9/11/13/15, 0691 Oslo. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 164/30. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Styret har siden sist generalforsamling gjennomført 12 styremøter. I tillegg har det blitt avholdt ekstraordinært styremøte, møter med leverandører, møter med borettslagene Kollen og Skrenten, og det er gjennomført en ekstraordinær generalforsamling.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID (hentet fra årsberetning 2024):

Skifte av vaktmestertjenester:

Kwartetten har nå gått over til en helhetlig leverandør av vaktmestertjenester fra 01.01.24. Det er nå Opsal Vaktmestersentral som står som leverandør. Vaktmester har ansvaret for snømåking og strøing i vinterhalvåret, og gressklipping mm i sommerhalvåret. Gjennom hele året har de ansvar for diverse vedlikehold, samt flagging på helligdager.

Skiftet renholdsfirma:

I høst inngikk Kwartetten avtale med nytt renholdsfirma, Ved å skifte firma får vi de samme tjenestene til en rimeligere pris.

Økonomi:

Styret har jevnlig gjennom perioden fulgt med på budsjett og regnskapet som var satt opp for 2023, og vi har utarbeidet et budsjett gjeldende for 2024. Da Kwartetten har hatt dårlig økonomi, og et budsjett for 2023 uten avsatte midler på vedlikehold, høyde for økte utgifter i samfunnet og en flat indeksregulering, har styret måtte ta noen beslutninger som har fått følger økonomisk. Det har vært økning i fellesutgiftene for beboerne i Kwartetten, samt økning for leie av parkeringsplass, og bruk av vaskeriene.

Vedlikehold bygningsmasse:

Styret har tatt utgangspunkt i tidligere tilstandsrapport fra 2026, og satt opp områdene som nevnes der med prioritet. Det har vært firma her på befaring for å sjekke tak og loft, for å se hva om det er behov for akutt utbedring. Det er noen områder det har vært satt ekstra søkelys på i perioden, og det vurderes behov for utbedring av tak, grunnmur og vindu i de neste årene. I tillegg er utbedringen av inngangspartiene ferdigstilt.

Utglidning av balkonger:

Det har vært registrert en utglidning av en balkongrekke i Bølerlia 19. Den ene rekken av balkonger synker noe i forkant. I denne forbindelse har det vært utredning og innhenting av tilbud for utbedring av dette, og arbeidet er forventet påbegynt før sommeren.

HMS:

Det blir jevnlig utført HMS-runder i borettslaget. Det er da særlig søkelys på brannsikkerhet, og se til at oppganger og fellesområder ikke er blokkert av hensatte gjenstander.

Forretningsfører:

Kvartetten har benyttet seg av Boalliansen som forretningsfører, samtidig som borettslaget har hatt medlemskap i USBL. Styret har vært svært fornøyd med tilbudet, innholdet og prisen Boalliansen har hatt på sine tjenester. Boalliansen har nå blitt kjøpt opp av USBL, og Kvartetten er nå innunder forretningsførsel fra USBL. Styret har sett på tilbudet og innholdet i en eventuell ny avtale med USBL, og vier ikke helt tilfreds med det. Styret sa opp forretningsføreravtalen 1. mai og har inngått ny avtale med Solibo.

Tilbudet inneholder blant annet:

- Bistand og rådgivning; bl.a råd og veiledning med kontaktperson, mulighet for innledende samtale med advokat og innhenting av tilbud til ved lånefinansiering og forsikring.
- Årsmøte/generalforsamling; planlegging og gjennomføring av generalforsamlingen.
- Budsjettering; Rådgivning i forbindelse med å sette opp budsjett.
- Regnskap; Løpende regnskapsføring og digitale løsninger.
- Gode digitale løsninger; Styreportal og hjemmesideløsning
- Bistand ved innkreving; produksjon og distribusjon av giroer for felleskostnader
- Purring og oppfølging av restanser
- Honorarer og utlegg; Avstemming lønn / honorar Lønnsinnrapportering til offentlig myndighet Elektronisk registrering av utlegg
- Eierskifte,ajourhold av viktig informasjon om boligselskapet Ajourhold av eierlister og kontaktinformasjon

Telia:

Utbedring av fiber og datalinjer i Kvartetten er ferdig, og vi mottar teletjenestene videre fra Telia.

Fortløpende arbeid:

Ellers har styret fortløpende svart på henvendelser fra beboerne i Kvartetten, og foretatt nødvendig utbedring som har oppstått i perioden.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Handelsbanken  
Låne­nummer: 9493.70.45594  
Nominell rente (flyt): 5,75 %  
Innfrielsesår: 2033  
Låne­type: Annuitet  
Antall terminer pr år: 4  
Saldo pr 01.12.2024: kr 6 474 787

#### **Forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene av boligbyggelaget forkjøpsrett.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Styregodkjennelse**

Det foreligger styregodkjennelse av ny andelseier.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold tillates dersom det ikke finnes beboere i oppgangen hvor gode grunner, som er dokumentert, taler mot det. Dersom dyrehold fører til urimelig eller unødvendig sjenanse kan styret forlange dyret fjernet.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Solibo AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 164, bruksnummer 30 i Oslo kommune. Andelsnr. 41 i Kwartetten  
Borettslag med orgnr. 948609630

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert til 15.1.1964.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert til 14.1.1987.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.01.1964.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, offentlig kjørebane/veigrunn, friområde/park og felles parkering i henhold til reguleringskart datert 28.10.2024, med tilhørende reguleringsbestemmelser S-3877 vedtatt 30.01.2002, S-512 vedtatt 25.01.1954, 31056 vedtatt 24.04.1956 og 60665 vedtatt 16.11.1965.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Adgang til utleie**

Framleie må godkjennes av styret. Beboeren har helt ut ansvaret overfor borettslaget for skader eller ulemper som leietaker måtte påføre laget eller andre naboer. Søknadsskjemaer for framleie fås hos styrets leder.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 400 000 (Prisantydning)

---

64 139 (Andel av fellesgjeld)

---

4 464 139 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 473 701 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 481 601 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))



4 484 401 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Fast pris vederlag 40 000  
Garantipremie/inneståelse 3 000  
Kommunale opplysninger 1 500  
Oppgjørshonorar 6 990  
Stor annonsepakke på Finn - ink. Ukens bolig 17 990  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 490  
Tilretteleggingsgebyr 19 900  
Visninger per stk. 3 490

**Oppdragsansvarlig**

Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
tommy.stenseth@aktiv.no  
Tlf: 948 49 757

Even Vestreng  
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

17.03.2025



2. Etasje  
Bølerskrenten 11



**Thomas Tandberg**  
Takstingeniør / Tømrermester

Planskissen er kun ment som illustrasjon og  
kan ikke benyttes til detalimåling.

















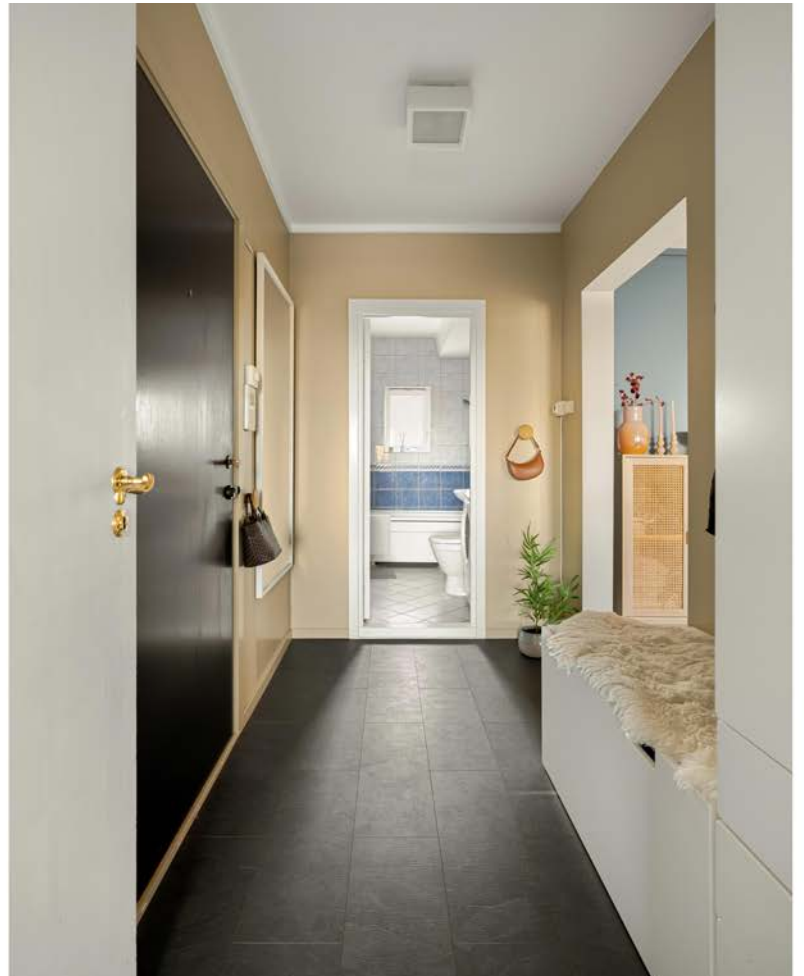




















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Bølerskrenten 11, 0691 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 164, bnr. 30

# Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 10887-24153

Referansenummer: WQ1251

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Tandberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



### Rapportansvarlig



Thomas Tandberg

Uavhengig Takstingeniør

tt@taksator.no

906 27 290



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet i 2. etasje med vestvendt balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østensjø i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.  
Fyring og varmtvann via sentralvarmeanlegg (radiatoranlegg med pellestfyring).

Delvis åpen kjøkkenløsning i stue. med innredning fra 2015.  
Takhøy innredning med glatte fronter og benkeplate i 30 mm granitt, med planlimt kum i rustfritt stål.  
Integrert induksjonsplattetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.  
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt badrom, opplyst å være pusset opp i 1997 (i henhold til tidligere prospekt).  
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp badrommet.  
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på badrommets oppbygging og løsninger.  
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.  
Badrommet ansees å ha oversteget forventet levetid på 20 år.  
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.  
Total modernisering må påregnes innen rimelig tid.  
Endret bruk vil kun fremskynde behovet for totalt modernisering.

Utgang fra stue til solrik balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.  
Motorisert markise er montert.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt skap i felles bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 3-roms leilighet i 2. etasje:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

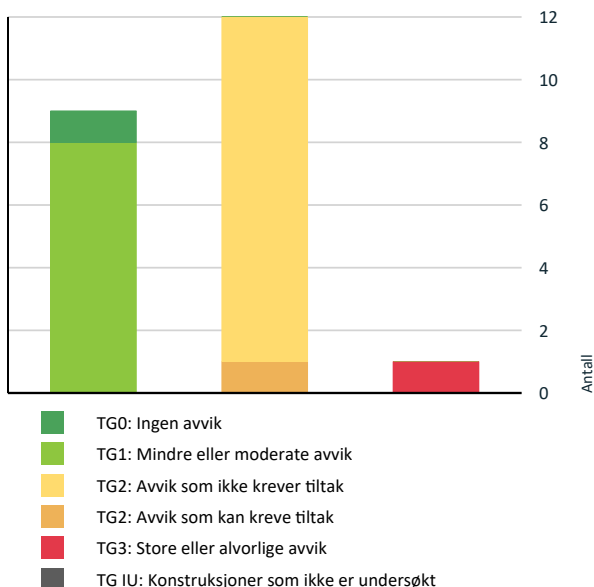
Noen mindre avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger.

Baderommet er noe utvidet.

I tillegg er opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue åpnet for å lage en åpen løsning.

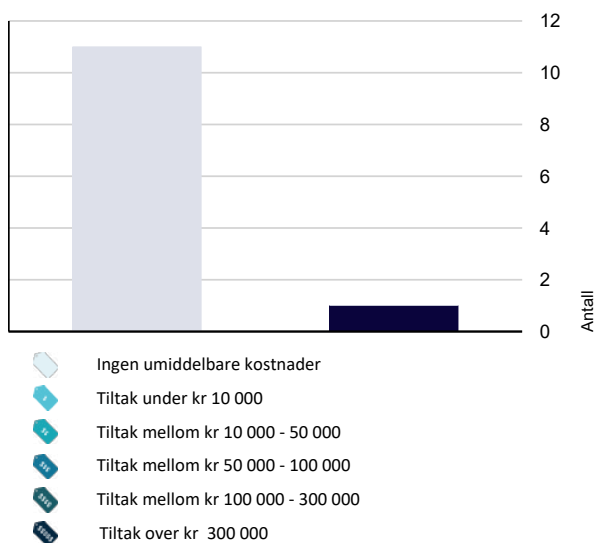
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er

kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

# Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.


Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 2. etasje:

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Entrédør** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE:



### Byggeår

1957

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Anvendelse

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1985.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db30), merket med produksjonsår 1989.

Malt innside.

Døren har kikkehull.

Døren subber mot terskel/karm og bør derfor justeres.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1985.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.  
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Teppe på betongdekke.

Motorisert markise er montert.  
Styres via veggmontert bryter i stue.

Glassfelter på siden av balkongen. Glassfeltene kan skyves til side.

Rekkverk i slammet/pusset teglstein.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.  
Dette er innenfor dagens krav.  
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Normal og forventet brukslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.  
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.  
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.  
Saltak i trekonstruksjoner med lav takvinkel, tekket med shingel/papp.  
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.  
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.  
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.  
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:

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

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

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

Vedlikehold og fremtidige behov:

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.  
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:

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

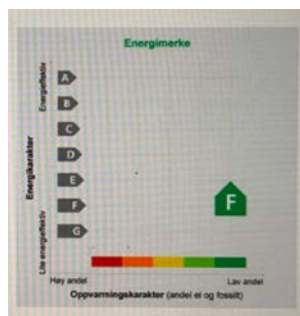
Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.  
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.  
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.  
Karakter: Mørk grønn F

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad og kjøkken.  
Flislignende laminat i entré/gang.  
Laminatgulv på begge soverom.  
1-stavs parkett i stue.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte flater samt malt strie.

Himlinger:  
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

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

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

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

### TO 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### TO 1 Innvendige dører

Glatte og profilerte, malte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

## Andre innvendige forhold

Plassbygde skap med malte fronter på soverom 1 samt i entré/gang.

Garderobeskap med folierte fronter på hovedsoverom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 1997 (i henhold til tidligere prospekt).

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.  
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.  
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

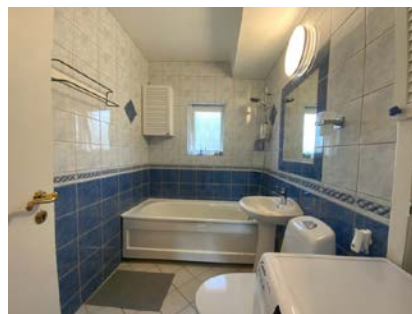
Baderommet ansees å ha oversteget forventet levetid på 20 år.  
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.  
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Total modernisering må påregnes innen rimelig tid.  
Endret bruk vil kun fremskynde behovet for totalt modernisering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:  
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.  
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.  
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.  
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.  
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.  
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.  
Rør ikke klemringen (festet med skruer).  
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).  
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.  
Vannlåsen trekkes rett opp.  
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.  
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Borettslaget har egne retningslinjer ved evt. modernisering og oppussing av baderom:  
Ved oppussing av bad som medfører endring av bærende konstruksjoner, felles rør og ledninger, samt andre felles installasjoner, skal det sendes søknad til styret.  
Oppussing av bad i vårt borettslag skal utføres i henhold til våtromsnormen, og det skal benyttes kvalifiserte/registrerte/godkjente håndverkere til arbeidet.  
Det skal overleveres dokumentasjon fra håndverker på utført arbeid til andelseier.  
Styret kan etterspørre dette i ettertid for kontroll av utført arbeid.  
Det henvises videre til borettslagets vedtekter og innkalling til generalforsamling.



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Vindu med trerammer, plassert i dusjsone/våtsone.  
Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning, for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.  
Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Avrenning/avløp fra badekaret er nedstøpt i gulv, med videre føring til sluk.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm.

Dette er noe under dagens krav

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er en god løsning for baderommets konstruksjoner at det dusjes i badekar med kontrollert vannføring til sluk.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det fortsatt benyttes badekar eller dusjkabinett frem til baderommet blir totalmodernisert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk fra byggeårene.

Sluket har ingen klemring og ingen synlig membran/tettesjikt.

Generell info om sluk:

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

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Originalt støpejernsluk er på generelt grunnlag vurdert til tilstandsgrad 3.

Det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk.

Rommet har ingen synlig tettesjikt/membran.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er en god løsning for baderommets konstruksjoner at det dusjes i badekar med kontrollert vannføring til sluk.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det fortsatt benyttes badekar eller dusjkabinett frem til baderommet blir totalmodernisert.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

Servant på søyle.  
Innmurt speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.  
Nytt klosett ble installert i februar 2024.  
Eier innehar faktura på utførte arbeider. Arbeidene ble utført av Trond Abrahamsen VVS AS.

Badekar er installert.  
Termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekkventil på vegg.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.  
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.  
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger og yttervegg.  
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Delvis åpen kjøkkenløsning i stue.  
Innredning fra 2015, av typen Drømmekjøkken "Birka" (i henhold til tidligere prospekt).

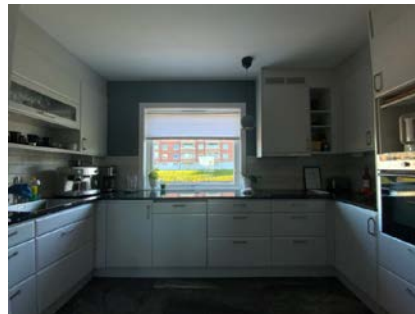
Takhøy innredning med glatte, folierte fronter.  
Benkeplate i 30 mm granitt, med planlimt kum i rustfritt stål.  
Flisfelt på vegg over benk.  
Downlights (led) under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.  
Avtreksventil på vegg.

Kjøkkenventilator (Siemens) med kullfilter over stekesone.  
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal ventilasjon sett ut fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber med ukjent alder.  
Utenpåliggende vannrør i kobber på bad.

Intern stoppekran lokalisert i servantskap.

Det er ikke kjent hvordan rørgjennomføringer i vegg er utført eller sikret mot fukt.

Med tanke på alder er det nærliggende å tro at det ikke er benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

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

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

### TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalventil i noen vinduer. Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.  
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg (pellets).

Ingen synlige tegn til lekkasje.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originalt radiatorer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere. Automater med forskjellig alder. 8 fordelingskurser. Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Opplysninger hentet fra tidligere prospekt/salgsoppgave: Innmaten i sikringsskapet ble skiftet i 2014 og senere oppgradert i 2018. Det er ikke forelagt dokumentasjon på disse arbeidene.

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

## Ukjent.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplyst av eier.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**  
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.  
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

# Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

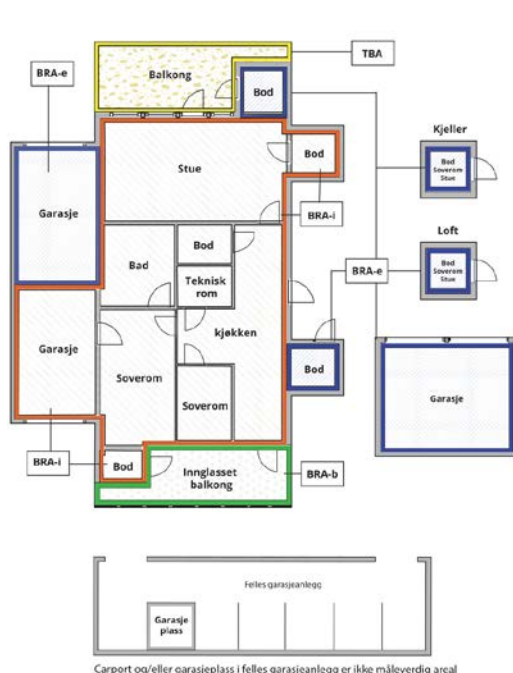
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet i 2. etasje:

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	68			68	7
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Bad, 2 soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

---

## Kommentar

### 2. Etasje:

Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.

---

### Kjeller:

Bod på ca. 5,0 m<sup>2</sup>.

I tillegg disponerer leiligheten et skap i felles kjølerom.  
Eier opplyser at rommets kjølefunksjon ikke lenger er i drift.

---

### Innvendig målte arealer.

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

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Noen mindre avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger.

Baderommet er noe utvidet.

I tillegg er opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue åpnet for å lage en åpen løsning.



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* - Nytt klosett installert i februar 2024.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
3-roms leilighet i 2. etasje:	68	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Aleksandra Katarzyna Kustra	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	30	0	0	15020.9 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Bølerskrenten 11

### Hjemmelshaver

Kvartetten Borettslag

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

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

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
41/Kvartetten Borettslag	948609630	41	Solibo AS	Aleksandra Katarzyna Kustra og Beata Musial

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
41	100	67 276    01.12.2024

### Kommentar

Tall er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i 2. etasje med vestvendt balkong, sentralt beliggende på Bøler, bydel Østnesjø i Oslo. Kort vei til barnehager, skoler alle trinn, offentlig kommunikasjon, forretninger, servicetilbud og idrettsanlegg. Noen minutters gange til Bøler senter med flere butikker, apotek, dagligvare og flere servicetilbud. Ellers nærhet til større senter som for eksempel Bryn Senter, Tveita Senter og Lambertseter senter med blant annet Kino. Gangavstand til Østnesjøvannet og Østmarkas flotte turmuligheter.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 15 020 m<sup>2</sup>. Opparbeidede fellesarealer med gressplener, bord, benker og lekeplasser, variert vegetasjon samt asfalterte gang- og stikkveier.

Parkeringsplasser i borettslaget tildeles etter venteliste, og følger ikke andelene ved salg.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 927,- pr. måned (kr. 71 124,- pr. år)

Felleskostnadene inkluderer oppvarming, TV/internett, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold m.m.

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

Borettslagets hjemmesider:  
<https://home.solibo.no/hp/kvartetten/oppslagstavle>

Borettslaget/sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse. Bygning oppført i 1956 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 96 andeler.

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

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8026287	Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	10.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WQ1251>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240226	
<b>Selger 1 navn</b>	
Aleksandra Katarzyna Kustra	
<b>Gateadresse</b>	
Bølerskrenten 11	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0691
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5281881

Document reference: 1008240226

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av klosett, servantbatteri og dusjbatteri. Skiftet hovedstoppekran.
Arbeid utført av	Trond Abrahamsen VVS AS

Filer

[Faktura nr. 15705 fra Trond Abrahamsen VVS AS \(1\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Initialer selger: AKK

2

Document reference: 1008240226



- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

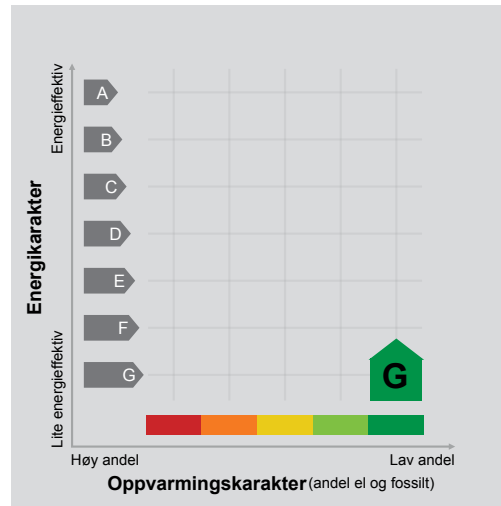
Document reference: 1008240226

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksandra Kustra	66c9a65c2c59c6a7b143337 904b538dde2f020b8	11.03.2025 09:11:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240226

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

Adresse	Bølserkrenten 11
Postnummer	0691
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411731
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-93000
Dato	17.03.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

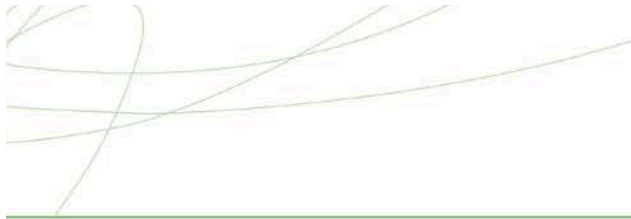
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1956
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	68
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

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





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak på varmeanlegg



#### **Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### **Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### **Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### **Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

#### **Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

# Nabolagsprofil

Bølerskrenten 11 - Nabolaget Bølerlia - vurdert av 124 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	3 min 0.2 km
Bøler Linje 3	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.2 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.8 km

## Skoler

Bøler skole (1-10 kl.) 784 elever, 45 klasser	8 min 0.6 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	18 min 1.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	23 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	27 min 2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 0.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

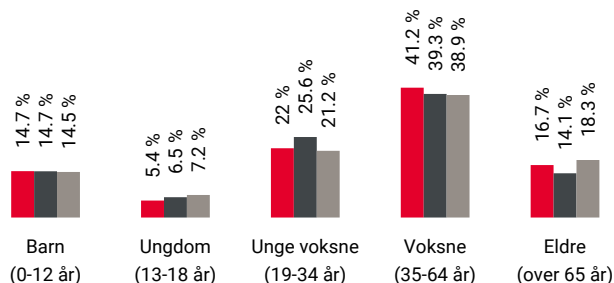
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Bøler Sentrum barnehage (1-5 år) 46 barn	3 min 0.2 km
Bøler Menighets barnehage (0-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km

## Dagligvare

Coop Mega Bøler Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Bølerlia PostNord	8 min 0.7 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



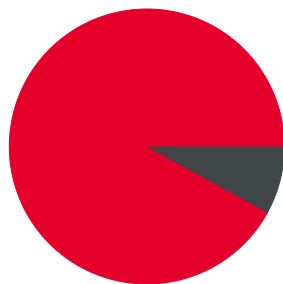
### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

## Sport

Bølerbanen	6 min
Fotball	0.5 km
Bøler skole	8 min
Aktivitetshall	0.6 km
EVO Bøler Senter	4 min
Mudo Ulsrud	18 min

## Boligmasse



■ 92% blokk  
■ 8% annet

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

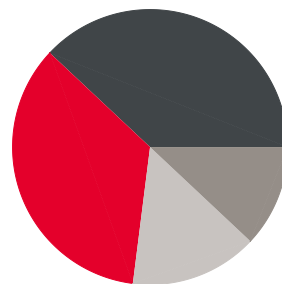
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Bøler Senter	3 min
Boots apotek Bøler	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder  
■ 38% 6-12 år  
■ 12% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

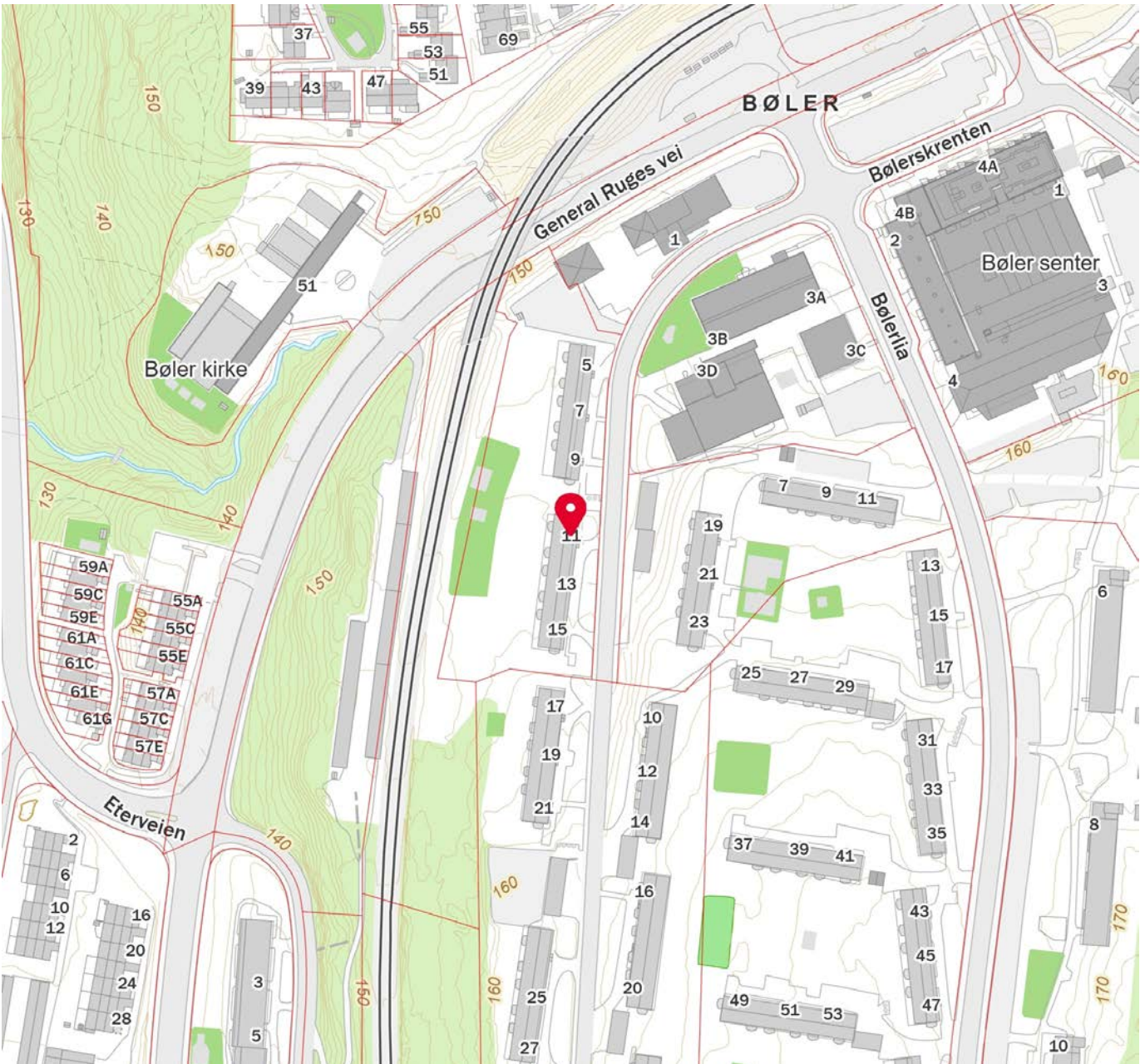
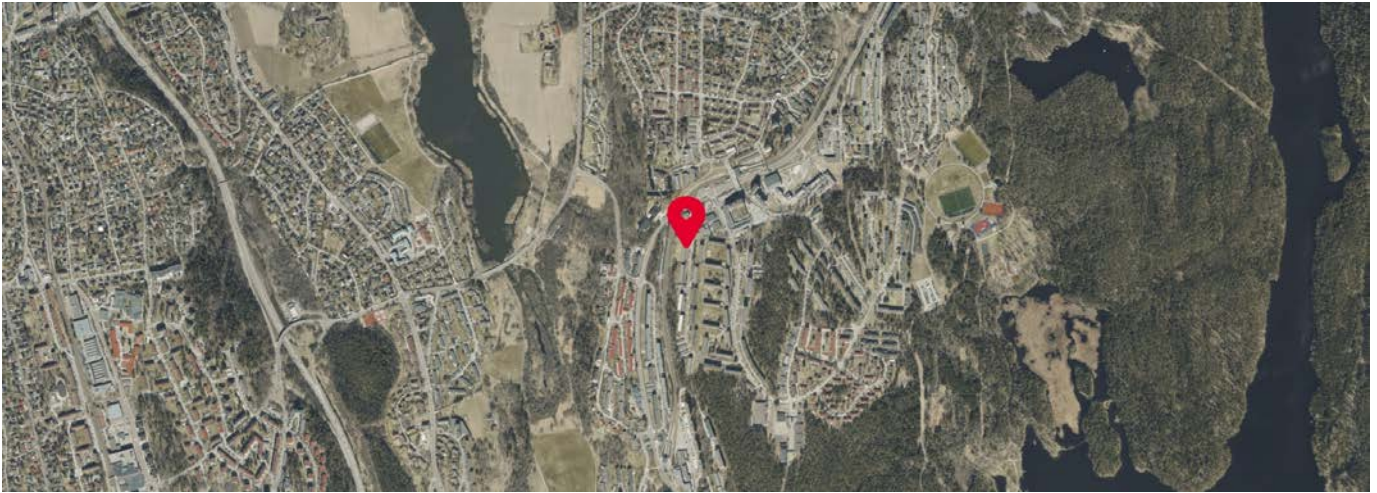
■ Bølerlia  
■ Oslo og omegn  
■ Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 2024



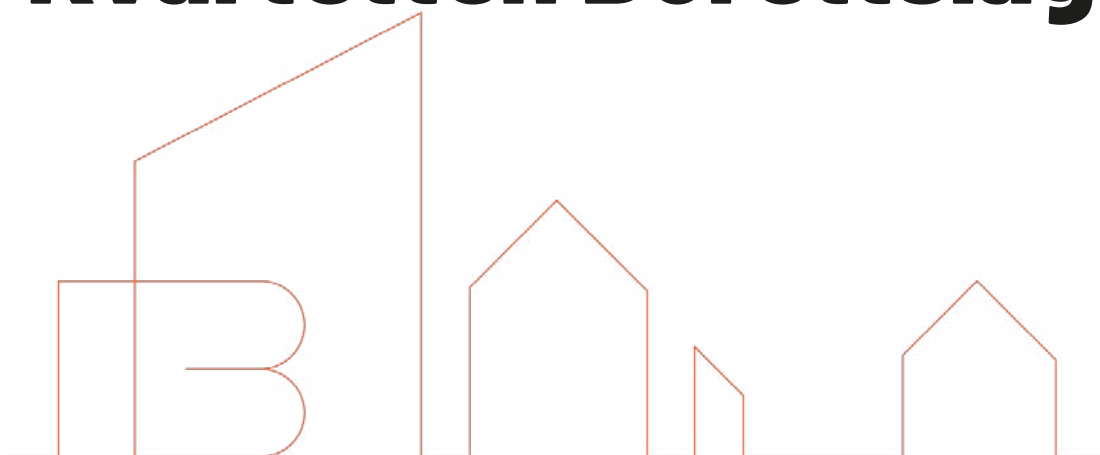
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Generalforsamling 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

# Kvartetten Borettslag



## Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Til andelseierne i Kvartetten Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, torsdag, 23.05.2024, kl. 18:30 i Bøler Kirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kvartetten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KVARTETTEN BORETTSLAG

Dato: 23.05.2024 kl. 18:30  
Sted: Bøler Kirke

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

---

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

---

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

---

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd med kr 11 670,- godkjennes.  
Resultatet føres fra egenkapital.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

---

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 280 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 5) BUDSJETT

---

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

---

Det var ved fristens utløp et innkommet forslag.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

---

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år og 2 medlemmer til styret for et år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo, 13. mai 2024

-----  
Endre Solvang  
Styreleder

#### Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema



# ÅRSMELDING 2023 FOR KVARTETTEN BORETTSLAG

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 96 andeler.

Kvartetten Borettslag og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 948 609 630, og ligger i Oslo kommune med følgende adresse: Bølerlia 7/9/11/19/21/23 og Bølerskrenten 5/7/9/11/13/15, 0691 Oslo.

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 164/30.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

### STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Endre Solvang	2023	2
Styremedlem	Frank Gerling	2023	2
Styremedlem	Ingvild Tjønnås	2023	2
Styremedlem	Ingjerd Torsby	2022	2
Styremedlem	Marinko Smiljanic	2022	2
Varamedlem	Tove Gundersen	2023	1
Varamedlem	Svein Erik Jakobsen	2023	1

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### VALGKOMITE:

Tonje Reiten og Petter Trollvik har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

## 3. STYRETS ARBEID

Styret har siden sist generalforsamling gjennomført 12 styremøter.

I tillegg har det blitt avholdt ekstraordinært styremøte, møter med leverandører, møter med borettslagene Kollen og Skrenten, og det er gjennomført en ekstraordinær generalforsamling.

I 2023 ble det solgt 3 leiligheter i Kvartetten borettslag.

### SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

#### Skifte av vaktmestertjenester:

Kvartetten har nå gått over til en helhetlig leverandør av vaktmestertjenester fra 01.01.24. Det er nå Opsal Vaktmestersentral som står som leverandør. Vaktmester har ansvaret for snømåking og strøing i vinterhalvåret, og gressklipping mm i sommerhalvåret. Gjennom hele året har de ansvar for diverse vedlikehold, samt flagging på helligdager.

#### Skiftet renholdsfirma:

I høst inngikk Kvartetten avtale med nytt renholdsfirma, Ved å skifte firma får vi de samme tjenestene til en rimeligere pris.

#### Økonomi:

Styret har jevnlig gjennom perioden fulgt med på budsjett og regnskapet som var satt opp for 2023, og vi har utarbeidet et budsjett gjeldende for 2024. Da Kvartetten har hatt dårlig økonomi, og et budsjett for 2023 uten avsatte midler på vedlikehold, høyde for økte utgifter i samfunnet og en flat indeksregulering,

har styret måtte ta noen beslutninger som har fått følger økonomisk. Det har vært økning i fellesutgiftene for beboerne i Kwartetten, samt økning for leie av parkeringsplass, og bruk av vaskeriene.

#### Vedlikehold bygningsmasse:

Styret har tatt utgangspunkt i tidligere tilstandsrapport fra 2026, og satt opp områdene som nevnes der med prioritet. Det har vært firma her på befaring for å sjekke tak og loft, for å se hva om det er behov for akutt utbedring. Det er noen områder det har vært satt ekstra søkelys på i perioden, og det vurderes behov for utbedring av tak, grunnmur og vindu i de neste årene.

I tillegg er utbedringen av inngangspartiene ferdigstilt.

#### Utglijning av balkonger:

Det har vært registrert en utglidning av en balkongrekke i Bølerlia 19. Den ene rekken av balkonger synker noe i forkant. I denne forbindelse har det vært utredning og innhenting av tilbud for utbedring av dette, og arbeidet er forventet påbegynt før sommeren.

#### HMS:

Det blir jevnlig utført HMS-runder i borettslaget. Det er da særlig søkelys på brannsikkerhet, og se til at oppganger og fellesområder ikke er blokkert av hensatte gjenstander.

#### Forretningsfører:

Kwartetten har benyttet seg av Boalliansen som forretningsfører, samtidig som borettslaget har hatt medlemskap i USBL. Styret har vært svært fornøyde med tilbudet, innholdet og prisen Boalliansen har hatt på sine tjenester. Boalliansen har nå blitt kjøpt opp av USBL, og Kwartetten er nå innunder forretningsførsel fra USBL. Styret har sett på tilbudet og innholdet i en eventuell ny avtale med USBL, og vier ikke helt tilfreds med det. Styret sa opp forretningsføreravtalen 1. mai og har inngått ny avtale med Solibo.

Tilbudet inneholder blant annet:

- Bistand og rådgivning; bl.a råd og veiledning med kontaktperson, mulighet for innledende samtale med advokat og innhenting av tilbud til ved lånefinansiering og forsikring.
- Årsmøte/generalforsamling; planlegging og gjennomføring av generalforsamlingen.
- Budsjettering; Rådgivning i forbindelse med å sette opp budsjett.
- Regnskap; Løpende regnskapsføring og digitale løsninger.
- Gode digitale løsninger; Styreportal og hjemmesideløsning
- Bistand ved innkreving; produksjon og distribusjon av giroer for felleskostnader Purringer og oppfølging av restanser
- Honorarer og utlegg; Avstemming lønn / honorar Lønnsinnrapportering til offentlig myndighet Elektronisk registrering av utlegg
- Eierskifte, ajourhold av viktig informasjon om boligselskapet Ajourhold av eierlister og kontaklinformasjon

#### Telia:

Utbedring av fiber og datalinjer i Kwartetten er ferdig, og vi mottar teletjenestene videre fra Telia.

#### Fortløpende arbeid:

Ellers har styret fortløpende svart på henvendelser fra beboerne i Kwartetten, og foretatt nødvendig utbedring som har oppstått i perioden.

## **4. ARBEIDSMILJØ**

Borettslaget har ingen ansatte.

## **5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Vernerunde

## 6. BORETTSLAGETS FORSIKRING

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

## 7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært BDO AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

## 8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

### RESULTAT 2023:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et underskudd på kr 11 670,-. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital.

I perioden har borettslaget hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av borettslagets løpende avtaler og ordinære drift;

- Vedlikehold spyling
- Utvendig malerarbeid

### DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingssevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 599 900,- per 31.12.23. Se note 9 for utregning.

### BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene økte med 21% i januar 2024. Dette ble sendt ut eget infoskriv om samt informasjonen er tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Borettslaget har et lån i Eika Boligkreditt. Avdrag til lånet framkommer ikke av resultatet da det er balanseført. I 2023 ble det betalt 450 599,- i avdrag.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, den 15. mai 2024

I styret for Kvartetten Borettslag

Endre Solvang (styreleder)

Ingjerd Torsby

Frank Josef Gerling

Marinko Smiljanic

Ingvild Tjønnås



# **Årsregnskap 2023**

## **Kvartetten Borettslag**

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 948 609 630**

# RESULTATREGNSKAP

## Kvartetten Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter felleskostnader</b>	<b>1</b>	<b>5 576 546</b>	<b>5 572 893</b>	<b>5 617 000</b>	<b>6 631 539</b>
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		5 576 546	5 572 893	5 617 000	5 673 047
Innkrevd andel bredbånd		0	0	0	368 339
Innkrevd andel eiendomsskatt		0	0	0	590 153
<b>Andre inntekter</b>	<b>2</b>	<b>212 322</b>	<b>254 786</b>	<b>213 000</b>	<b>249 000</b>
Innkrevd andel parkering		135 330	218 735	0	170 000
Annen driftsrelatert inntekt		71 491	36 051	213 000	77 900
Festeavgift		5 500	0	0	1 100
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 788 868</b>	<b>5 827 679</b>	<b>5 830 000</b>	<b>6 880 539</b>
<b>Lønn og personalkostnader</b>	<b>3</b>	<b>332 158</b>	<b>239 610</b>	<b>240 000</b>	<b>320 480</b>
Styrehonorar		290 000	210 000	210 000	280 000
Arbeidsgiveravgift		40 890	29 610	30 000	39 480
Gaver til ansatte		1 268	0	0	1 000
<b>Avskrivning av driftsmidler og</b>	<b>4</b>	<b>4 400</b>	<b>9 297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avskrivning på transportmidler, mas		4 400	9 297	0	0
<b>Driftskostnader</b>	<b>3</b>	<b>2 536 976</b>	<b>4 131 028</b>	<b>2 416 700</b>	<b>2 585 200</b>
Elektrisitet		84 111	103 923	110 000	85 000
Renovasjonsavgift		282 694	250 232	277 000	318 100
Vann- og avløpsavgift		528 257	428 172	471 000	639 200
Renhold		251 274	234 917	237 000	150 000
Vaktmestertjenester		416 788	491 249	450 000	480 000
Skadedyrarbeid		6 839	8 702	8 500	9 400
Netto underskudd driftssameie		0	1 836 000	0	0
Containerleie		17 325	17 700	18 500	18 500
Driftsmateriale		2 394	23 800	15 000	5 000
Egenandel forsikring		12 528	10 000	10 000	10 000
Kostnader dagnader		485	0	0	1 000
Snørydding		4 396	0	0	0
Honorar revisjon		50 000	65 756	13 000	17 200
Forretningsførerhonorar		95 120	90 225	94 000	99 000
Honorar for økonomisk rådgivning		1 847	0	6 000	15 000
Konsulenttjenester		18 881	0	0	0
Kontorrekvisita		0	0	4 000	5 000
Data/EDB kostnad		27 727	27 533	20 000	10 000
Internett / TV		435 501	356 545	413 600	456 000
Annen kontorkostnad		0	-4 256	10 000	0
Porto		160	775	1 500	500
Velferdskostnader		6 041	37	0	5 000
Kontingent, fradragsberettiget		57 600	0	35 000	28 500
Forsikring		206 887	186 349	205 000	212 300
Årsmøter / Generalforsamlinger		8 600	3 500	7 000	10 000
Øres avrunding		-270	-240	0	0
Bank- og kortgebyr		9 011	6 505	7 000	10 000
Fakturagebyr		354	649	1 000	500
Annen kostnad		12 430	3 205	2 600	0
Rydding reskontro		-2	-10 249	0	0
<b>Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>5</b>	<b>2 675 551</b>	<b>230 172</b>	<b>2 760 500</b>	<b>2 997 000</b>
Reparasjon og vedlikehold bygninge		333 697	16 373	384 000	480 000
Drift/vedlikehold VVS		9 563	1 550	10 000	12 800
Drift/vedlikehold elektro		31 067	19 363	25 000	15 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		36 212	54 689	40 000	20 000
Drift/vedlikehold brannsikring		45 206	129 416	115 000	10 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		136 060	8 781	104 000	130 000
Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		2 079 996	0	2 080 000	2 319 200
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		3 750	0	2 500	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 549 085</b>	<b>4 610 107</b>	<b>5 417 200</b>	<b>5 902 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>239 783</b>	<b>1 217 572</b>	<b>412 800</b>	<b>977 859</b>

## RESULTATREGNSKAP

### Kvartetten Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
<b>Annen renteinntekt</b>	6	71 386	32 856	0	0
Annen renteinntekt		71 386	0	0	0
Renteinntekter bank		0	32 856	0	0
<b>Annen finansinntekt</b>	6	8 714	-315	0	0
Annen finansinntekt		8 714	-315	0	0
<b>Annen rentekostnad</b>	6	335 728	194 642	275 000	368 339
Annen rentekostnad		0	88	0	0
Renter lån		335 728	194 553	275 000	368 339
<b>Annen finanskostnad</b>	6	225	5 016	0	0
Annen finanskostnad		225	5 016	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-255 853</b>	<b>-167 117</b>	<b>-275 000</b>	<b>-368 339</b>
Resultat før skattekostnad		-16 070	1 050 454	137 800	609 520
<b>Resultat</b>		<b>-16 070</b>	<b>1 050 454</b>	<b>137 800</b>	<b>609 520</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 070</b>	<b>1 050 454</b>	<b>137 800</b>	<b>609 520</b>

## BALANSE

### Kvartetten Borettslag

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>Tomter, bygninger o.a. fast eiendom</b>	<b>4</b>	<b>9 670 265</b>	<b>9 670 265</b>
Tomter og andre grunnarealer		549 504	549 504
Eierandel driftssameie		967 296	967 296
Boliger inklusive tomter		8 153 465	8 153 465
<b>Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr</b>	<b>4</b>	<b>15 210</b>	<b>19 610</b>
Inventar		15 210	19 610
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>9 685 476</b>	<b>9 689 876</b>
<b>Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
Andeler i deltakerlign. selskap		200	200
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 685 676</b>	<b>9 690 076</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
<b>Kundefordringer</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>93 790</b>
Kundefordringer		0	93 790
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>7</b>	<b>720 092</b>	<b>646 374</b>
Andre forskuddsbetalte kostnader		720 092	646 374
<b>Sum fordringer</b>		<b>720 092</b>	<b>740 164</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>8</b>	<b>2 773 771</b>	<b>2 698 260</b>
Driftskonto Handelsbanken		696 311	199 832
Sparekonto Handelsbanken		2 069 941	2 498 428
Bankinnskudd for skattetrekk 9493.06.164		7 518	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 493 863</b>	<b>3 438 424</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>13 179 538</b>	<b>13 128 500</b>

## BALANSE

### Kvartetten Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Annen innskutt egenkapital</b>		<b>9 600</b>	<b>9 600</b>
Andelsinnskudd		9 600	9 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 600</b>	<b>9 600</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
<b>Annen egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>4 477 877</b>	<b>4 493 947</b>
Annen egenkapital		4 477 877	4 493 947
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 477 877</b>	<b>4 493 947</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 487 477</b>	<b>4 503 547</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>10</b>	<b>7 054 099</b>	<b>7 504 698</b>
Pantelån Eika Boligkreditt 1520 70		7 054 099	7 504 698
<b>Langsiktig konserngjeld</b>	<b>10</b>	<b>744 000</b>	<b>744 000</b>
Innskuddskapital		744 000	744 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>7 798 099</b>	<b>8 248 698</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
<b>Leverandørgjeld</b>	<b>11</b>	<b>775 045</b>	<b>366 202</b>
Leverandørgjeld		775 045	366 202
<b>Skyldig offentlige avgifter</b>		<b>10 320</b>	<b>0</b>
Forskuddstrekk		7 500	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		2 820	0
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>108 598</b>	<b>10 054</b>
Gjeld til ansatte og eiere		2 809	0
Påløpt rente		97 845	1 542
Annen kortsiktig gjeld		7 944	8 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>893 963</b>	<b>376 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 692 062</b>	<b>8 624 953</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>13 179 538</b>	<b>13 128 500</b>

Oslo, 01.05.2024  
Styret i Kvartetten Borettslag

Endre Solvang /s/  
styreleder

Ingjerd Torsby /s/  
nestleder

Frank Josef Gerling /s/  
styremedlem

Marinko Smiljanic /s/  
styremedlem

Ingvild Tjønnås /s/  
styremedlem



## **NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidlene vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

## **NOTE 1 FELLESKOSTNADER**

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

## **NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT**

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, festeavgift, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjonene.

## **NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR**

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning. Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 50 000.

#### NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	9 670 265	180 492	9 850 757
= Anskaffelseskost 31.12.23	9 670 265	180 492	9 850 757
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		165 282	165 282
= Bokført verdi 31.12.23	9 670 265	15 210	9 685 475
Årets ordinære avskrivninger		4 400	4 400
Økonomisk levetid		0-5 år	

Bygningene avskrives ikke siden løpende vedlikehold antas å opprettholde verdien av bygningsmassen. Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å veie opp for verdiforringelse. Avskrivningssats for bygningene er følgelig satt til null.

#### NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 2 675 551,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

#### NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 80 100, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 335 953.

#### NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader  
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, TV/internett og Intranett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

#### NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 773 771,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	696 311	199 832
Sparekonto Handelsbanken	2 069 941	2 498 428
Skattetrekkkonto	7 518	0
	2 773 771	2 698 260

## NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 4 487 477,- disponert for årets resultat 2023.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital (innskutt EK)	9 600	9 600
Inngående balanse	4 493 947	3 443 493
Fra årets resultat	-16 070	1 050 454
Egenkapital hittil år	4 487 477	4 503 547

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 599 900 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	0	93 790
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	720 092	646 374
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 773 771	2 698 260
Sum omløpsmidler	3 493 863	3 438 424
Leverandørgjeld	-775 045	-366 202
Skattetrekk og andre trekk	-7 500	0
Skyldige offentlige avgifter	-2 820	0
Annen kortsiktig gjeld	-108 598	-10 054
Disponible midler	2 599 900	3 062 169

## NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Innskuddskapital	-744 000	-744 000
Øvrig langsiktig gjeld	-7 054 099	-7 504 698
Sum	-7 798 099	-8 248 698

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

#### **NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Kvartetten Borettslag

#### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Kvartetten Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

---

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EX4M-555N3-CPUJK-YV4TZ-SZLTP-117NV

# 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."

**Ludvigsen, Frode**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-06 13:49:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EX4M-555N3-CPUJK-YV41Z-SZLTP-117NV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## 6. INNKOMNE FORSLAG

### Sak 6.1 Tillegg i vedtekter (2/3-flertall)

#### Forslag til vedtak:

Følgende tekst tilføyes Punkt 5-1(2) i vedtektene:

«Der andelseier utbedrer / pusser opp leilighet, må andelseier selv tilse at kvalifiserte håndverkere utfører arbeid knyttet til rør/VVS og elektrisk arbeid. Andelseier skal ha en samsvarserklæring fra håndverker som skal følge leiligheten.

Ved bygningsendrende arbeid som ved innglassing av balkonger, må andelseier melde til styret, og se til at arbeidet utføres av håndverkere»

## 7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder	Endre Solvang	På valg våren 2025
Styremedlem	Ingjerd Torsby	På valg våren 2024 (2 år)
Styremedlem	Ingvild Tjønnås	På valg våren 2025
Styremedlem	Marinko Smiljanic	På valg våren 2024 (2 år)
Styremedlem	Frank Gerling	På valg våren 2025
Varamedlem	Tove Gundersen	På valg våren 2025 (1 år)
Varamedlem	Jocipa PejkoVIC	På valg våren 2025 (1 år)

For ny periode foreslår valgkomiteèn:

Styremedlem for 2 år, Ingjerd Torsby

Styremedlem for 2 år, Marinko Smiljanic

Varamedlem for 1 år, Tove Gundersen

Varamedlem for 1 år, Svein Erik Jakobsen

Til valgkomiteen foreslås Tonje Reiten og Petter Trollvik for 1 år.



## NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

-----

ADRESSE:

-----

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: \_\_\_\_\_

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i Kwartetten Borettslag den 23.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

### Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Andelsnummer
Sted og dato
Underskrift



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

## **Innkrevning av felleskostnader**

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

## **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap  
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene  
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

## **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.  
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.  
Ivareta eventuell forkjøpsrett

## **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.  
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.  
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



Autorisert regnskapsførerselskap  
Adresse: Nedre Storgate 42, N-3015 Drammen

+47 453 70 271  
posts@boalliansen.no

Foretaksregisteret  
NO 919 083 859 MVA

[WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO](http://WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO)

## Vedtekter

for

**Kvartetten Borettslag**

**org nr 948 609 630**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. juni 1957, med senere endringer og sist den 26. april 2017

### **1 INNLEDENDE BESTEMMELSER**

#### **1-1 Formål**

Kvartetten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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) Nekte 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 boligbyggelaget forkjøpsrett.

(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 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.

### **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 VEDLIKEHOLD**

### **5-1 Andelseiers utbedringsansvar, erstatning og forsikring**

(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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. I de tilfeller der det utvetydig er konstatert at en lekkasje er oppstått som en følge av beboers manglende etterlevelse av vedlikeholdsplikt, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra beboer den til enhver tid gjeldende egenandel som borettslaget har lagt ut overfor forsikringsselskapet.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

(8) Egenandelen på borettslagets forsikring skal belastes den andelseieren som er ansvarlig for skaden.

### **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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 besluttet gjennomført.

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 - 4 andre medlemmer med 2 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.

#### **8-5 Fyrhuskomiteen**

En av styrets medlemmer skal velges som representant for driftssameiet Bøler Fyrhus. Dette velges av generalforsamlingen.

### **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 kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved 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 framtreddende 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 6.juni 2003 nr 39. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

<b>Borettslaget Kvartetten</b>	<b>HUSORDENSREGLER</b>				Opprettet: 1990
Side 1 av 3 sider					Av Styret
Revidert:	1995	2007	2011	2017	

### **GENERELT**

Formålet med husordensreglene er å sikre beboerne gode boligforhold, ved at alle innen fellesskapet tar hensyn til hverandre og trives her.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og andelseierne, og brudd på reglene er derfor det samme som misligholdelse av leiekontrakten, noe som kan føre til oppsigelse av leieforholdet jfr. vedtektenes pkt 6-1.

### **RO I LEILIGHETEN**

Det skal være ro i leiligheten fra søndag til og med torsdag mellom kl. 22:00 og 07:00, på fredag og lørdag skal det være ro mellom kl. 23:00 og 09:00.

Banking, boring eller annen bruk av støyende verktøy må ikke forekomme etter kl. 21:00 eller før kl. 07:00 på hverdager, på lørdager før kl. 09:00 og etter 17.00; og er overhodet ikke tillatt søndager og helligdager.

Generelt skal ikke lydnivå være til sjenanse for andre beboere. Skal du ha fest eller pusse opp, meld fra til naboene i god tid.

### **ALMINNELIG ORDEN**

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker barnevogner eller lignende under kjellertrapp, i oppgang eller kjellerganger. I hver oppgang finnes et fellesrom i kjelleren med plass til sykler, ski og annet sportsutstyr. Større gjenstander som bildekk, pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv, og skal ikke lagres utenom ens egen kjellerbod.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler/dyr eller kaste ut mat fra balkongene. Dette er uhygienisk, og tiltrekker seg rotter og mus.

Det er ikke tillatt å montere parabol på balkong eller husvegg.

Tepper, matter, sengetøy og andre tekstiler skal ikke ristes fra vinduer eller balkonger.

Utgangsdører og kjellerdører skal være låst døgnet rundt. Slipp ikke inn ukjente som ringer på utenfor.

Grilling på balkongene skal kun skje med elektrisk eller gassgrill. Pga. brannfare er kullgrill **ikke** tillatt.

Pga sjennerende lukt, samt misfarging og skade på tegl som følge av damp og fett, tillates det ikke å ha ventilatorer med direkte avzug til friluft over komfyr.

### **HUSHOLDNINGSAV FALL**

Søppel eller gjenstander som blir gjensatt i borettslagets fellesarealer vil fjernes og kastes uten forvarsel. Kan eieren identifiseres vil kostnaden for å fjerne gjenstandene faktureres andelseieren.

Søppel skal legges i anviste søppelhus. Plastposer med husholdningsavfall må knyttes godt igjen.

Papp og papir legges i egne beholdere (med smalt innkast), og store ting som esker og lignende må brettes sammen eller skjæres i stykker for ikke å ta for stor plass i beholderne.

Store gjenstander som ikke får plass i kassene, må beboeren selv fjerne, eventuelt oppbevare i egen bod inntil containere blir satt ut.

Glass skal ikke kastes i søppelhusene. Returpunkter for glass/metall og spesialavfall generelt finnes i nabolaget.

Matavfall, filler, bind, bleier og lignende skal ikke kastes i toalettet. Beboer er økonomisk ansvarlig dersom toalettet tilstoppes og forårsaker oversvømmelse og skader på eget og andres bad.



<b>Borettslaget Kvartetten</b>	<b>HUSORDENSREGLER</b>				Opprettet: 1990
Side 2 av 3 sider					Av Styret
Revidert:	1995	2007	2011	2017	

Containere settes ut på vårparten ifm. dugnad Oppslag settes opp på tavlene i god tid.

### **RENHOLD**

Trappen vaskes én gang i uken av et eksternt firma. Beboerne er selv ansvarlige for å vaske oppgangsvinduene. Alle reposer skal holdes fri for sko, leker og annet som er til hinder for trappevasken. Sand og skitt rundt egen dørmatte feies opp av hver enkelt beboer.

### **VASKERI OG TØRKEPLASSER**

Vaskeri og tørkerom benyttes etter bestemmelser som er kunngjort i vaskeriet (se informasjonsmappen).

Det er ikke tillatt å vaske og stryke tøy som tilhører andre enn lagets beboere.

Tørkeplassene skal ikke benyttes på søn- og helligdager.

Husk å lukke vinduene før du forlater vaskeri og strykerom!

### **LUFTING**

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid når det skal luftes i den kalde årstid. Vegger, gulv og tak vil i tilfelle bli sterkt nedkjølt slik at det vil ta uforholdsmessig lang tid før det igjen blir lunt i huset.

Leilighetene luftes best ved å sette opp flere vinduer, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid om gangen. Alle rom må holdes såpass tempererte at vannrør og radiatorer ikke fryser.

La ikke vindu stå åpent uten at det er varme på radiatoren på vinteren.

Oppgangsvinduene skal være lukket i den kalde årstiden, og settes bare opp når lufting er nødvendig.

Utlufting via entrédøren er ikke tillatt.

### **BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER**

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med avløpsåpner eller lignende slik at eventuelt smuss kan løses opp. Hvis en kran eller rør springer og stoppekran ikke kan stenges umiddelbart, surr da et håndkle rundt stedet og la en snipp av dette henge ned i en bøtte eller vask. Stoppekran må stenges så snart råd er! Ulovlige eller ufagmessige utførte reparasjoner kan føre til økonomisk ansvar ovenfor borettslaget.

### **PARKERING OG KJØRING PÅ EIENDOMMEN**

Det må kun parkeres på anviste parkeringsplasser. Kjøring til og fra parkeringsplassene inntil blokkene må foregå i gangfart. På parkeringsplasser som ligger foran blokken, bør bilen plasseres med front mot blokken slik at beboerne blir minst mulig plaget av eksosutslipp.

Parkering foran inngangene er kun tillatt ved av- og pålessing. Tomgangskjøring er plagsomt for beboerne og skal ikke forekomme.

### **FRAMLEIE**

Framleie må godkjennes av styret. Beboeren har helt ut ansvaret overfor borettslaget for skader eller ulemper som leietaker måtte påføre laget eller andre naboer.

Søknadsskjemaer for framleie fås hos styrets leder.

### **DYREHOLD**

Dyrehold tillates dersom det ikke finnes beboere i oppgangen hvor gode grunner, som er dokumentert, taler mot det. Dersom dyrehold fører til urimelig eller unødvendig sjenanse kan styret forlange dyret fjernet.

<b>Borettslaget Kvartetten</b>	<b>HUSORDENSREGLER</b>				Opprettet: 1990
Side 3 av 3 sider					Av Styret
Revidert:	1995	2007	2011	2017	

#### **MELDINGER**

Eventuelle meldinger fra Usbl eller styret til beboerne skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Alle har plikt til å påse at reglene blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret. Meldingene kommer i form av oppslag på tavlene eller som innstikk i postkassene.

Meldinger, rundskriv eller oppslag fra styret, eller den styret bemyndiger, gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser som en del av leiekontrakten.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Bølerskrenten 11  
0691 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tommy StensethTelefon: 948 49 757  
E-post: tommy.stenseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre