PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

BØLERSKRENTEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Bølerskrenten 15, 0691 OSLO
OSLO kommune
gnr. 164, bnr. 30
Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 10.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25075 **Referansenummer:** MK4562

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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 byggelånoppfølging.
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.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 leilighet i 2. etasje med innglasset balkong, sentralt beliggende på Bøler i bydel Østensjø.
Leiligheten holder en normal standard med behov for modernisering av baderom.

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

IKEA kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte fronter og laminat benkeplate.
integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv med ukjent alder.
Gulvmontert klosett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Behov for modernisering.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og ett skap i felles rom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

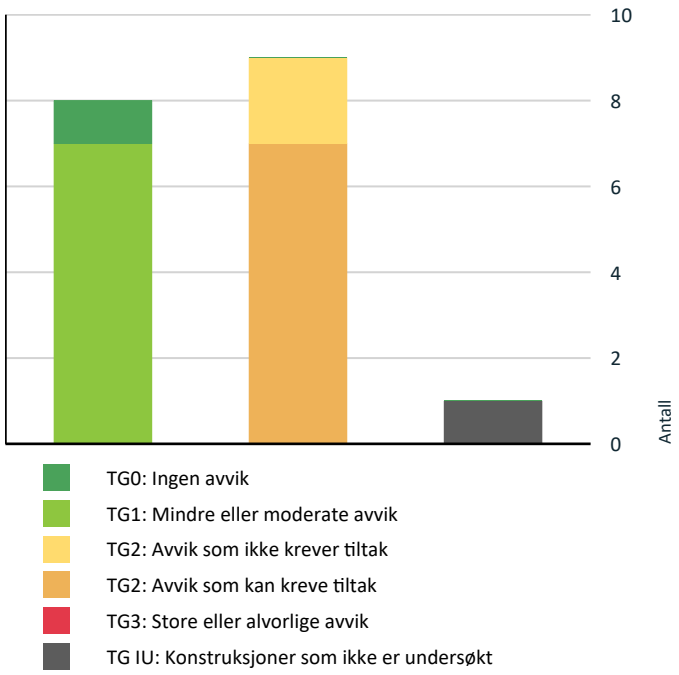
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med innglasset balkong, beliggende i bygningens 2.etasje.
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til originale byggetegninger.
- tidligere vegg mellom kjøkken og stue er revet. I dag er det åpen stue/kjøkken løsning.

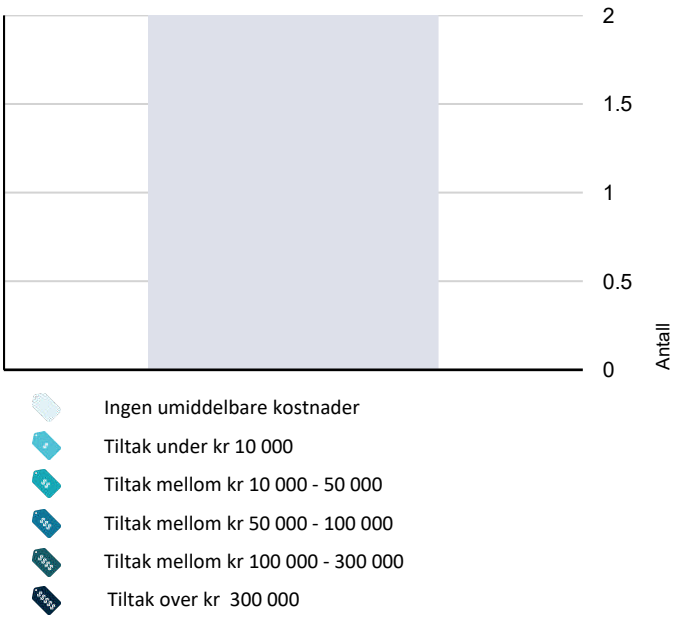
Sammendrag av boligens tilstand

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

NB! Eier/rekvirent 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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong, beliggende i bygningens 2.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	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 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET



Byggeår
1958

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 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 påvist andre avvik:

Noen trege vinduer.
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 halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør fra 1989.
På befaring ble det påvist at dør har behov for små justeringer.

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 1985.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner med tremmer på dekke.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,05 m.

–

Utelys, stikkontakt og markise er montert.

Utvendige trapper

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

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner med lav takvinkel tekket med shingel/papp.
–

Bygningen ble tatt i bruk i 1958 (i henhold til ambita) etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Vinyl klikk i entrè/gang.
Ellers laminat gulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i kasse i stue/kjøkken.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.
–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 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.
–

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

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Frompresset innerdører med 3 speil.

–

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

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Baderommet har ukjent årstall og det foreligger ingen dokumentasjon.

–

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 befaringsdagen.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har i henhold til gulvsluk oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes videre i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) 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.

–

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.
Skru 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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og glatt malt himlings med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,19 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Vindu i våtsonen, dagens løsning hindrer vannsprut på vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 10 mm.
Dette er 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.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

På befaring ble det påvist flere fliser med bom og ujevne fliser.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Originalt støpejernsluk uten klemring trolig fra byggeårene.
Det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk pga at det mangler klemring.

–

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

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

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 membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Både sluket og membranen må skiftes.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes videre i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedør, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på vegg.
Ingen luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2012, opplyst av forrige rapport.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (45 cm) og kjøle/fryseskap.

–

Normal bruksslitasje.

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

Opplyst av selger:
2023 - Byttet benkeplate, håndtak og vask + blandebatteri på kjøkken.
Rørlegger arbeid i henhold til bytte av benkeplate er utført som vennetjeneste.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I hovedsak vannrør av kobber. Noe nyere vannrør synlig på baderom.
Ukjent alder.

–

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

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.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Gulvvarme (kabler) på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

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

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   Spottene ble installert i 2023, el arbeid ifbm. oppgradering av kjøkken i 2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Spottene ble installert i 2023, el arbeid ifbm. oppgradering av kjøkken i 2016 av H-I Elektro AS(forrige eier).

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Boligelektrikeren - 2023, hiElektro - 2016

5. 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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Generell kommentar

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



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 forenklede 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.

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.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater 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 håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke 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 brannslokkingsutstyr 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

4. Er det skader på røykvarslere?
   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

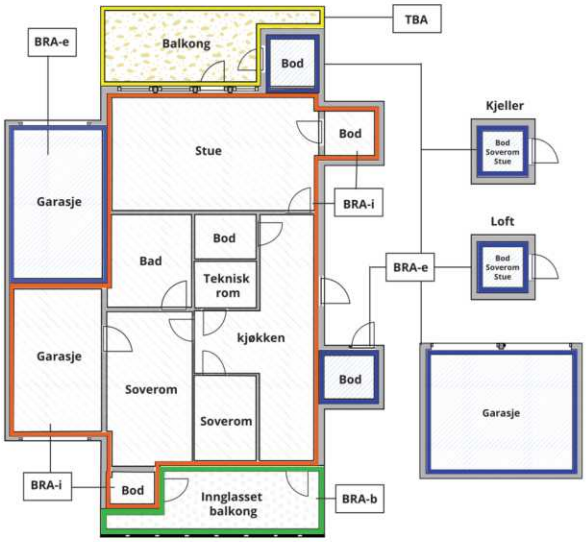
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med innglasset balkong, beliggende i bygningens 2.etasje.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	68			68	
Innglasset balkong			9	9	
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**68**	**6**	**9**		
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, Bad, Kjøkken/stue, 2 Soverom		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca.7,5 m² (BRA-b).
I arealoppstillingen inkluderer balkongens areal også vegg mot leiligheten (i henhold til gjeldende måleregler).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5,8 m².
Og ett skap i felles rom (tidligere kjølerom).

Begge er merket med nr. 2E.

–

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

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

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

Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2023 - Maling av vegger i alle rom (bortsett fra bad)
2023 - Nye spotter og dimmere på bad og stue
2023 - Byttet benkeplate, håndtak og vask + blandebatteri på kjøkken
2023 - Nytt gulv + gulvlister i alle rom (bortsett fra bad)
2023 - Plassbygd skap i gang

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med innglasset balkong, beliggende i bygningens 2.etasje.	68	9

Kommentar

3-roms leilighet med innglasset balkong, beliggende i bygningens 2.etasje.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.
S-rom er innglasset balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Torstein Otterlei Farstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	30	0	0	15020.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bølerskrenten 15

Hjemmelshaver
Kvartetten Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

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
/Kvartetten Borettslag	948609630		Solibo AS	Helene Lunde Bjørvik, Torstein Otterlei Farstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
84	37 142	*31.12.2024*	65 722	*02.03.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i 2. etasje med innglasset balkong, sentralt beliggende på Bøler i bydel Østensjø.
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 f. eks. Bryn Senter, Tveita Senter og Lambertseter senter med blant annet Kino.
Gangavstand til Østensjøvannet og Østmarkas flotte turmuligheter.

Om tomten

Felles eiet tomt på 15020.9 m².
Opparbeidede fellesarealer med gressplener, bord, benker og lekeplasser, variert vegetasjon samt asfalterte gang- og stikkveier.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 989, pr. md.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1958 (opplyst av ambita) oppført i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
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 styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8026287	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	10.03.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	04.03.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

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

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

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

• I en overgangsperiode 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/MK4562

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



2. Etasje

Bølerskrenten 15

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Lunde Bjørvik	Torstein Otterlei Farstad

Gateadresse
Bølerskrenten 15

Poststed	Postnr
OSLO	0691

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250055

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dimmer og spotter på badet.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren

Filer

Samsvar.pdf Risikovurdering.pdf Sluttkontroll.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vennetjeneste av rørlegger som koblet av/på vannet ved montering av ny benkeplate.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker byttet dimmer og spotter på badet og i stuen.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren

Filer

Samsvar.pdf Risikovurdering.pdf Sluttkontroll.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leaset ladeboks på parkeringsplass som ikke medfølger leiligheten.

Document reference: 183250055

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 183250055

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 183250055

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Lunde Bjørvik	22eafd1b7a622ae0b66ec65947e2704b845c743d	02.03.2025 20:06:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Farstad	259f641bf42585e2bd145b629b616584ebb1cc1d	02.03.2025 20:05:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250055

- 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

etakst®

20.03.2025 Ref **vglzi**

OPPDRAGSGIVER
Helene Lunde Bjørvik
hlbjorvik@gmail.com
+47 482 10 013

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 22.01.2025

BØLERSKRENTEN 15, 0691 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 948609630 ANDEL 84 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BØLERLIA

Meglers verdivurdering

4 650 000

Ekskl. fellesgjeld

65 722 Fellesgjeld

4 715 722 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	6 m²	9 m²	-	-	-
Tomt						-

Byggeår	1958
Soverom	2
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	5989

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Bølerskrenten 18, 0691 Oslo	03.03.2025	5 150 000	58 598	5 208 598	1959	69 m²
2	Bølerskrenten 22, 0691 Oslo	13.01.2025	4 950 000	58 979	5 008 979	1959	68 m²
3	Bølerlia 19, 0691 Oslo	04.03.2025	5 110 000	65 723	5 175 723	1956	69 m²

Bølerskrenten 15 er en stilren og moderne 3-roms leilighet med utsyn til grøntområder, samt en solrik innglasset balkong. Beliggenheten er attraktiv med få minutters gange til T-bane, servicetilbud og Østmarka.

Leiligheten har en god, gjennomgående planløsning med moderne overflater og delikate farger. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på 9 kvm, som er utstyrt med solskjerming på de varme sommerdagene. Det er mulig å leie parkeringsplass etter venteliste, og det disponeres en bod og et skap i felles rom for lagring. Alle blokkene er utstyrt med både sykkelbod og felles vaskeri.

Leiligheten har en tiltalende stue med åpen kjøkkenløsning. I stuen er det gode møblerings muligheter. Stilrent og romslig kjøkken med integrerte hvitevarer. Baderom med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Videre har leiligheten entré med plassbygd skap, samt god plass til kommode eller annet oppbevaring. To gode soverom. Både fyring og varmtvann er inkl.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten

Madelen Auen
PrivatMegleren Premiére AS
madelen.auen@privatmegleren.no
+47 950 91 302
Ansvarlig megler: Rikke Høien Tlf: 41201613 E-post: rh@privatmegleren.no

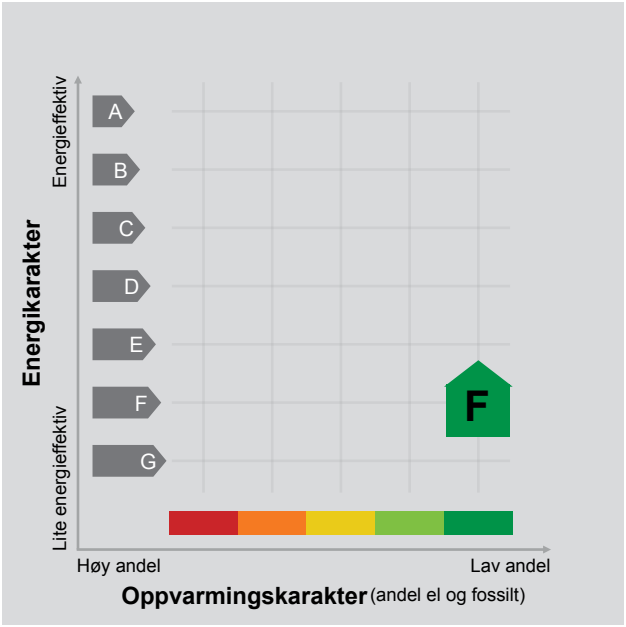
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

ENERGIATTEST

Adresse	Bølerskrenten 15
Postnummer	0691
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411731
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-87051
Dato	03.03.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Premiere Eiendomsmegling AS
E-post: madelen.auen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Kvartetten Borettslag**

Megleropplysninger 10.03.2025
Vi viser til forespørsel av 07.03.25

Boligselskap:	Kvartetten Borettslag
Organisasjonsnr:	948 609 630
Gnr./bnr:	164 / 30
Eier(e):	Helene Lunde Bjørvik / Torstein Otterlei Farstad
Seksjons-/andelsnr:	84
Adresse:	Bølerskrenten 15, 0691 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kvartetten/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/kvartetten/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 8026287
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene av boligbyggelaget forkjøps-rett. Utlysning sendes direkte med Usbl.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkeringsplasser i borettslaget tildeles etter venteliste, og følger ikke andelene ved salg.

Informasjon om lån pr. 01.03.25:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9493.70.45594
Nominell rente (flyt):	5,75 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.03.2025:	kr 6 325 285
Andel av saldo:	kr 65 723
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.873,- pr. md.
Kommunale avgifter	kr 870,- pr. md.
TV/Internett	kr 416,- pr. md.
Avdrag og renter lån	kr 830,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.989,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 37 142	kr 65 722

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



BOALLIANSEN
FORVALTNING

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 (borett), 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 Kvartetten, 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 fornøyde 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 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 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.

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 betalingsevne 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
Inntekter felleskostnader	**1**	**5 576 546**	**5 572 893**	**5 617 000**	**6 631 539**
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
Andre inntekter	**2**	**212 322**	**254 786**	**213 000**	**249 000**
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
Sum driftsinntekter		**5 788 868**	**5 827 679**	**5 830 000**	**6 880 539**
Lønn og personalkostnader	**3**	**332 158**	**239 610**	**240 000**	**320 480**
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
Avskrivning av driftsmidler og	**4**	**4 400**	**9 297**	**0**	**0**
Avskrivning på transportmidler, mas		4 400	9 297	0	0
Driftskostnader	**3**	**2 536 976**	**4 131 028**	**2 416 700**	**2 585 200**
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 dugnader		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
Reparasjon og vedlikehold	**5**	**2 675 551**	**230 172**	**2 760 500**	**2 997 000**
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
Sum driftskostnader		**5 549 085**	**4 610 107**	**5 417 200**	**5 902 680**
Driftsresultat		**239 783**	**1 217 572**	**412 800**	**977 859**

RESULTATREGNSKAP

Kvartetten Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	6	**71 386**	**32 856**	**0**	**0**
Annen renteinntekt		71 386	0	0	0
Renteinnekter bank		0	32 856	0	0
Annen finansinntekt	6	**8 714**	**-315**	**0**	**0**
Annen finansinntekt		8 714	-315	0	0
Annen rentekostnad	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
Annen finanskostnad	6	**225**	**5 016**	**0**	**0**
Annen finanskostnad		225	5 016	0	0
Resultat av finansposter		**-255 853**	**-167 117**	**-275 000**	**-368 339**
Resultat før skattekostnad		-16 070	1 050 454	137 800	609 520
Resultat		**-16 070**	**1 050 454**	**137 800**	**609 520**
Årsresultat		**-16 070**	**1 050 454**	**137 800**	**609 520**

BALANSE

Kvartetten Borettslag

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

BALANSE

Kvartetten Borettslag

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

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 tjenestepensjonsordning.
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
Skattetrekkskonto	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 rettvisende 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.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kvartetten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kvartetten Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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.

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

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: IEX4M-5S5N3-CPUJK-YV41Z-SZLTP-I17NV

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: IEX4M-5S5N3-CPUJK-YV41Z-SZLTP-I17NV

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IEX4M-5S5N3-CPUJK-YV41Z-SZLTP-I17NV

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 orginalen?
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 Kvartetten 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:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving 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.

BOALLIANSEN
FORVALTNING

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

BankID Signing
Hiwa Ebrahimi
2024-05-24
BankID Signing
Hanne Florin
2024-05-24

PROTOKOLL
FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOR KVARTETTEN BORETTSLAG

Den 23.mai 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Kvartetten Borettslag i Bøler Kirke.

1. KONSTITUERING

Til stede var 13 andelseiere og 2 med fullmakt, totalt 15 andelseiere var representert.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til referent.

Hanne Florin ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et underskudd med kr 16 070,- ble enstemmig godkjent. Resultatet føres mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 280.000, - for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Av dette er 120.000, - kr tildelt styreleder, mens resten fordeles mellom styremedlemmer.

Forslaget ble vedtatt med 12 stemmer for og 3 stemmer mot.

Det fremkom en kommentar til fjørårets styrehonorar som ikke var iht budsjett.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkomne forslag.

Sak 6.1
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»

Saken ble vedtatt med 14 stemmer for, og 1 mot.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år, samt to varamedlemmer for 1 år.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Ingjerd Torsby, styremedlem for 2 år
- Marinko Smiljanic, styremedlem for 2 år.

- Tove Gundersen, varamedlem for 1 år.
- Jocipa Pejkovic. Varamedlem for 1 år

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styreleder, Endre Solvang (Gjenværende 1 år)
- Styremedlem, Ingvild Tjønnås (gjenværende 1 år)
- Styremedlem, Frank Gerling (gjenværende 1 år)
- Styremedlem, Ingjerd Torsby (gjenvalgt for 2 år)
- Styremedlem, Marinko Smiljanic (gjenvalgt 1 år)
- Varamedlem, Tove Gundersen (gjenvalgt for 1 år)
- Varamedlem, Jocipa Pejkovic (gjenvalgt for 1 år)

Tonje Reiten og Petter Trollvik ble gjenvalgt til valgkommiteen for 1 år.

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Frank Gerling ble valgt til Fyringskomiteen, og Hanne Florin ble valgt til borettslagets representant i Samfunnshusets gruppa.

Oslo, den 23.mai 2024

---------- ----------

Hiwa Ebrahimi
Møteleder

Hanne Florin

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(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 besluttes 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.juni 2003 nr 39. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Borettslaget Kvartetten	HUSORDENSREGLER				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 sjenerende lukt, samt misfarging og skade på tegl som følge av damp og fett, tillates det ikke å ha ventilatorer med direkte avsug til friluft over komfyr.

HUSHOLDNINGSAVFALL

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.

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

RENHOLD

Trappen vaskes èn 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 står 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 entrèdøren 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 plages 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.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
164/5, bl. 23. Bølerskrenten vei 3531	56/1357	5 stk. tegn.
Arbeidets art: Nybygg.	Innlevert	
Bygningens art: Våningshus.		
Byggherre: A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Riddervoldsgt. 2, Oslo.		
Byggemelder: A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Planleggingsavd. Riddervoldsgt. 2, Oslo.		

Dato

21. juli 1956. RGO/AaK.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo Bygningsråd som i møte den 4/7-1956 fattet følgende vedtak:

"På de betingelser som er stillet av helserådet den 30/5- og av brannvesenet den 7/6-1956 anbefales unntak fra:

bygn.lovens § 114.2 for gavltrekanter av tre samt vindusbrystninger i stuene av tre, men kledd utvendig med Eternitt.

Byggeforskr. kap.24 § 4 for gesimser og vindskier av tre,

Byggeforskr. kap.26 § 2 for innredning som ikke er i samsvar med bygningslovens § 93: glassvegg mot kjøkken og kottvegg av tre mellom entre og soverom.

og meddeles unntak fra:

bygn.lovens § 114.1 trebygning over 250 m2.

Bygningssjefen drøfter sokkelens behandling med arkitekten."

Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, kfr. vedlagte gjenparter av 30/5 og 7/6-1956.

Denne approbasjon gjøres avhengig av at departementet meddeler de overfor nevnte anbefalte unntak og departementets eventuelle betingelser må følges.

For øvrig vises til pkt. 1 og 7 (se omstående side).

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [X] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [X] G. Vann- og kloakkforholdene være i orden.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.

S. Nesheim
bem.

R. Glasø-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15 000 - 3.56 - E.T.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Brukstillatelse.

Våningshus. OV/MB

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bølerskrenten. Gnr. 164, bnr. 5, blokk 23.	Bølerskrenten. Gnr. 164, bnr. 5, bl. 23.	56/1357

Byggherre

A/L Ungdommens Selvbyggerlag,
Riddervoldsgt. 2,
O s l o.

Ansvarshavende

Sivilingeniør Erling Brekke,
c/o Ungdomsbygg,
Riddervoldsgt. 2, Oslo.

Dato

28. april 1958.

Innflytning/bruk tillates

Noen mindre arbeider står igjen å utføre.
Oslo helseråd har i brev hit, datert 1. april 1958 bemerket følgende:

"Sendes Oslo bygningskontroll.
Helserådets avd. for boligbygging vil ikke motsette seg innflytning
etterhvert som leilighetene blir ferdige.
Rulle og kjøleaggregat må monteres snarest."

Ferdigbesiktigelse må avholdes senere.

Bygningsinspektør
A. Øjerstad.

O. V.
O. Verndal.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

12000-3.56-E.T.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 15-1-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 164, bnr. 5, blokk 23, Bölerskrenten 11-13-15.

Journalnr.
56/1357.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16-12-1958.

Bygningens art
Våningshus.

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

Byggemelder
A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Planleggingsavdelingen.

Ansvarshavende
Sivilingeniör Erling Brekke, c/o Ungdomsbygg, Riddervoldsgate 2, Oslo 2.

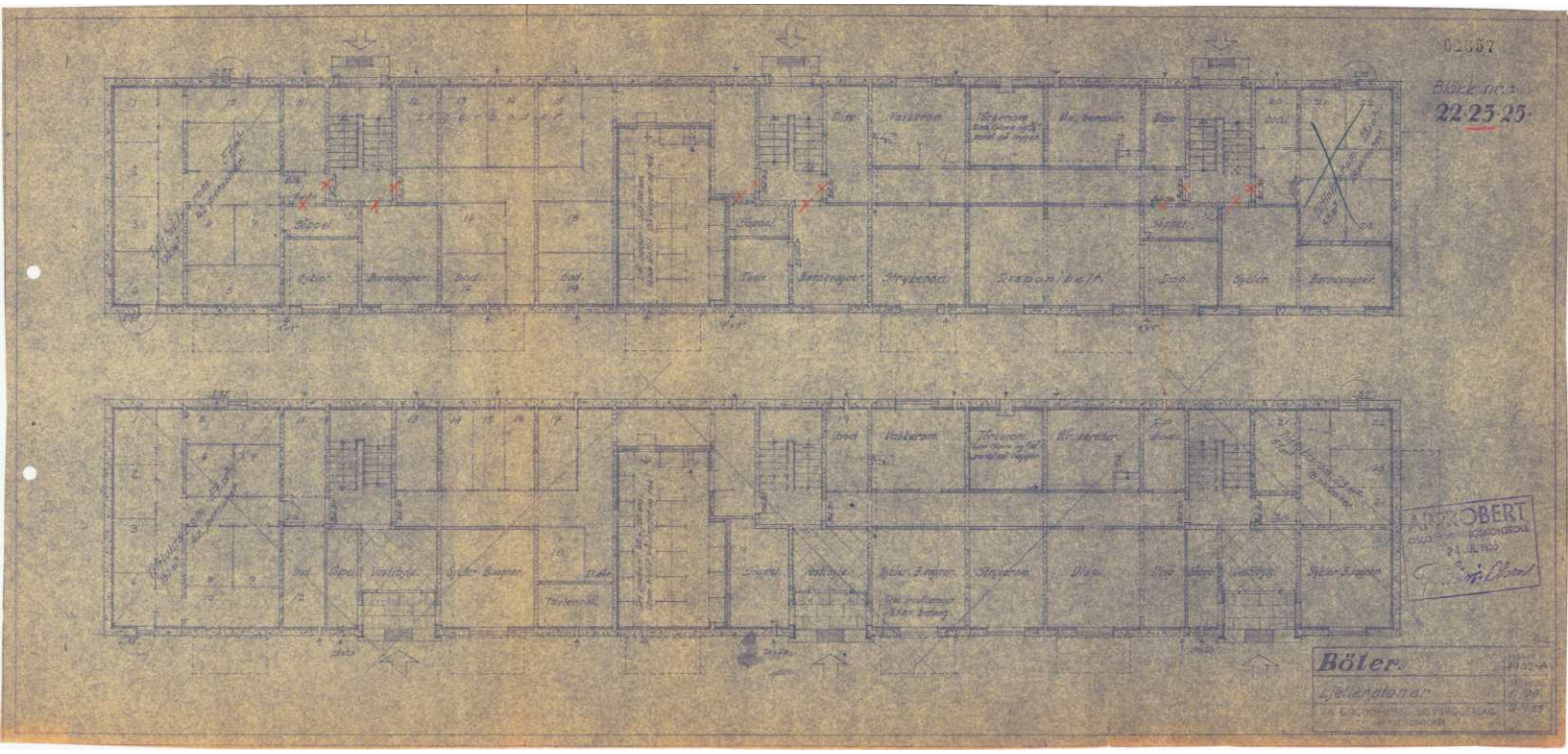
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

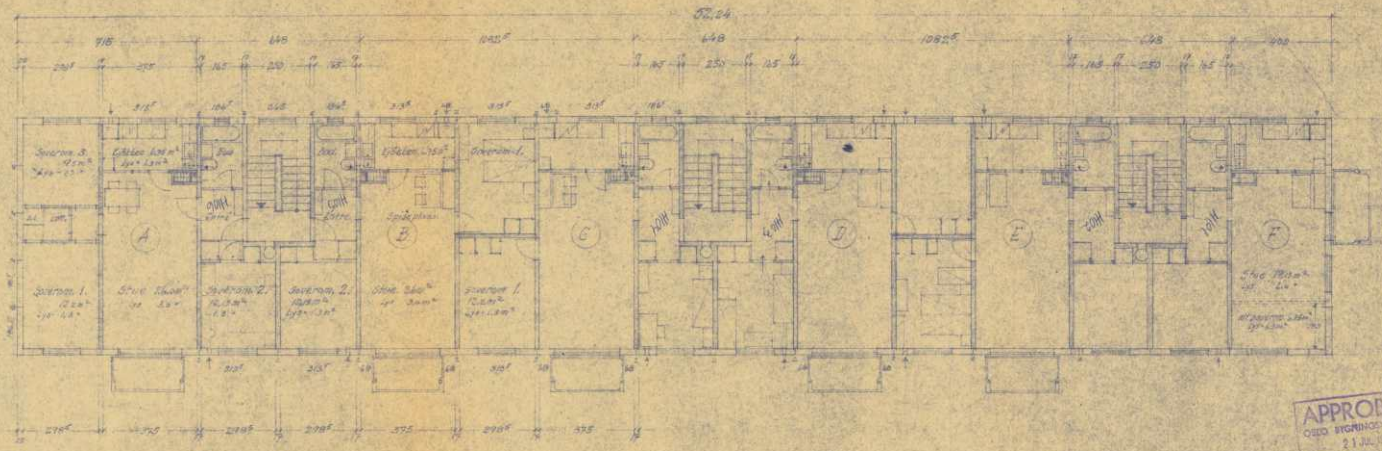
Distriktsingeniør
T. Busch

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

3000. R. A. 673/62. —


Block nr. 3
22.23.25.
Vasterom
Bad
Trappehall
Sykler
Sykler-Bygning
Arbejdsplads
Bad
Vestibule
Sykler-Bygning
Trappehall
Vestibule
Sykler-Bygning
Arbejdsplads
Bad
Vasterom
Sykler-Bygning
APPROBERT
21. JUL 1920
Böler.
Hellerup

01357



APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD
21 JUL 1949

Etasjeplan. Bruttoareal pr. etasje 491,06 m²
Pr. etasje: Areal: Sprang: Ialt à 81,24 m²
1 = 1 = = 5 98,40 =
1 = 2 = = 6 67,76 =
Gjennomsnitt pr. leilighet 81,64 =

Blokk nr. 22-23-25

Böler	1:50 - 1:25	Plan nr. 1
Etasjeplan.		Tegnet
		26-7-49

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

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	164/30 Blokk 23, Bølerskrenten 11-13-15	Journalnr.	84/3607
Arbeidets og bygningens art	Utskifting vinduer	Innlevert	5.9.84
Byggherre	Kvartetten Brl. v/Edel Vollen, Bølerskrenten 11, 0691 Oslo 6.		
Anmelder	BBL Ungdommens Selvbyggerlag v/Are Langaard, Storgata 49, 0180 Oslo 1.		

ØHO/RJ

Oslo, den 26. september 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Man vil ikke motsette seg at vinduene skiftes, men det forutsettes at dette gjøres fortløpende for hver blokk.

Fasader med både gamle og nye vinduer vil ikke kunne godkjennes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

O. Hanche-Olsen
Overarkitekt.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bølerskrenten 11,13,15	Gnr.164, bnr.30, bl. 23	84/3607

Byggherre

Kvartetten Brl.
v/Edel Vollen
Bølerskrenten 11

0691 OSLO 6

AS/lw

Ansvarshavende

Siv.ing. Johan Kr. Bø
C/O Fagbygg AS
Ole Deviks vei 14

0666 OSLO 6

Dato 14.1.1987

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

For bygningssjefen

A. Sundt

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Access Vital AS
Postboks 430
2303 HAMAR
mss@access-gruppen.no

Dato: 25102010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201009875-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Estevenin	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØLERSKRENTEN 15	Eiendom:	164/30
Tiltakshaver:	Inger Johanne Pedersen	Adresse:	Bølerskrenten 15, 0691 OSLO
Søker:	Access Vital AS	Adresse:	Postboks 430, 2303 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BØLERSKRENTEN 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og Byggesaksforskriften kap. 8.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Estevenin - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Inger Johanne Pedersen, Bølerskrenten 15, 0691 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Alle 5
0257 OSLO

Dato: 16 NOV 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800202-23 | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BØLERSKRENTEN 11	Eiendom:	164/30/0/0
Tiltakshaver:	Kvartetten Brl. v/Jan Ivar Klausen	Adresse:	Bølerskrenten 13, 0691 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Alle 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygninglovens § 93.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning 1-2, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 04.11.1998, søknader om ansvarsrett for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, utførende, og kontrollerende for utførelse, ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse, kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Søknaden omfatter rehabilitering av fasader og utvidelse av balkonger. Ytteveggene isoleres og får ny fasadekledning i tegl. Balkongene utvides både i bredde og dybde, h.h.v. 1,5 m og 0,7 m, og utføres med betongdekke og brystning i tegl og herdet glass.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Søknaden:

Søknaden omfatter rehabilitering av fasader og utvidelse av balkonger. Ytteveggene isoleres og får ny fasadekledning i tegl. Balkongene utvides både i bredde og dybde, h.h.v. 1,5 m og 0,7 m, og utføres med betongdekke og brystning i tegl og herdet glass.

Spesielle forhold:

Området består av blokkbebyggelse som er delt opp i borettslag. Noen av borettslagene har utført rehabilitering av fasader. Kvartetten brl. består av fire boligblokker i fire etasjer, og er fra 50 årene.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan stadfestet 25.01.1954, S-512.

Estetiske krav:

Fasadeendringen ivaretar tilpasning til omkringliggende bygninger og boligmiljø når det gjelder utforming, farge og materialvalg.

Tekniske krav:

Det vises til innleverte og godkjente ansvarsopgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse. Alle arbeider skal utføres i h.h.t. TEK 1997, veiledning til TEK 1997 og Norsk Standard.

Når det kun er ett utførende foretak er det unødvendig med samordner for utførelsen. Samordner er derfor strøket av oss og søknad om ansvarsrett ikke behandlet. S-bygg AS har heller ikke godkjennelse for denne funksjonen.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med oppgave over prosjekteringsansvar og oppgave over utførelsesansvar.

Kontroll:

Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplan. Avvik fra kontrollplanene skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Ny fasade og nye balkonger forandrer husets utseende. Fra å ha et "lett" uttrykk i dag, kan ny teglfasade få bygningen til å fremstå som tung og massiv. Ny teglfasade øker veggens tykkelse og vinduenes plassering i vegglivet endres. I og med at vinduene allerede er skiftet, kan dette få avgjørende konsekvenser for utseende. Vinduer som står langt inn i veggen kan virke som hull i fasaden.

Balkongene utvides både i bredde og dybde. Dype bakonger medfører at underliggende leilighet får midre dagslys. Balkonger med dybde over 2,0 m godkjennes derfor vanligvis ikke. De nye balkongne er imidlertid buet i fronten. Dybden varierer fra 1,4 m til 2,2 m, og ansees derfor å slippe inn tilstrekkelig mengde daslys til leiligheten under, selv om bredden også øker.

Blokkens yttervegger har i dag dårlig isolasjonsverdi og fasader og balkonger har behov for rehabilitering. Det vil imidlertid være fullt mulig å foreta en rehabilitering og samtidig beholde dagens uttrykk. Dette innebærer likevel ikke at bygningen ikke kan forandres. Ny teglfasade kan sees på som en berikelse av en bygning som på forhånd kan virke kjedelig. De fleste blokkene er utført i betong og er organisert i borettslag, hvorav noen er rehabiliterte. En sterkt tiltrengt rehabilitering av borettslagene kan imidlertid medføre at samtlige bygninger får nytt utseende. Dette vil være svært uheldig, fordi husene er uttrykk for en spesiell tidsepoke med sin byggeskikk. Det presiseres derfor at denne godkjennelsen ikke danner presedens for rehabiliteringer i områder med denne type blokkbebyggelse.

Den omsøkte rehabiliteringen vil gi blokken et nytt og mer spennende uttrykk, tilføre kvaliteter til bomiljøet og heve standarden på leilighetene. Fargesettingen er forskjellig fra naboborettslaget og balkongløsningen anderledes. Dette gir variasjon innenfor samme konsept. Vi hadde med fordel sett at balkongenes konstruksjon og oppheng ikke hadde vært synlige på fasaden, men aksepterer det i dette tilfellet.

Tillatelsen gjelder ikke innglassing av balkongene.

Avfallsplan:

Avfall må håndteres i h.h.t. godkjent avfallsplan av 21.10.1998. Kfr. vedlagte kopi.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 08 JAN. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800202-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	BØLERSKRENTEN 11	Eiendom:	164/30
Tiltakshaver:	Kvartetten Brl. v/Jan Ivar Klausen	Adresse:	Bølerskrenten 13, 0691 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Alle 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket:_____

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

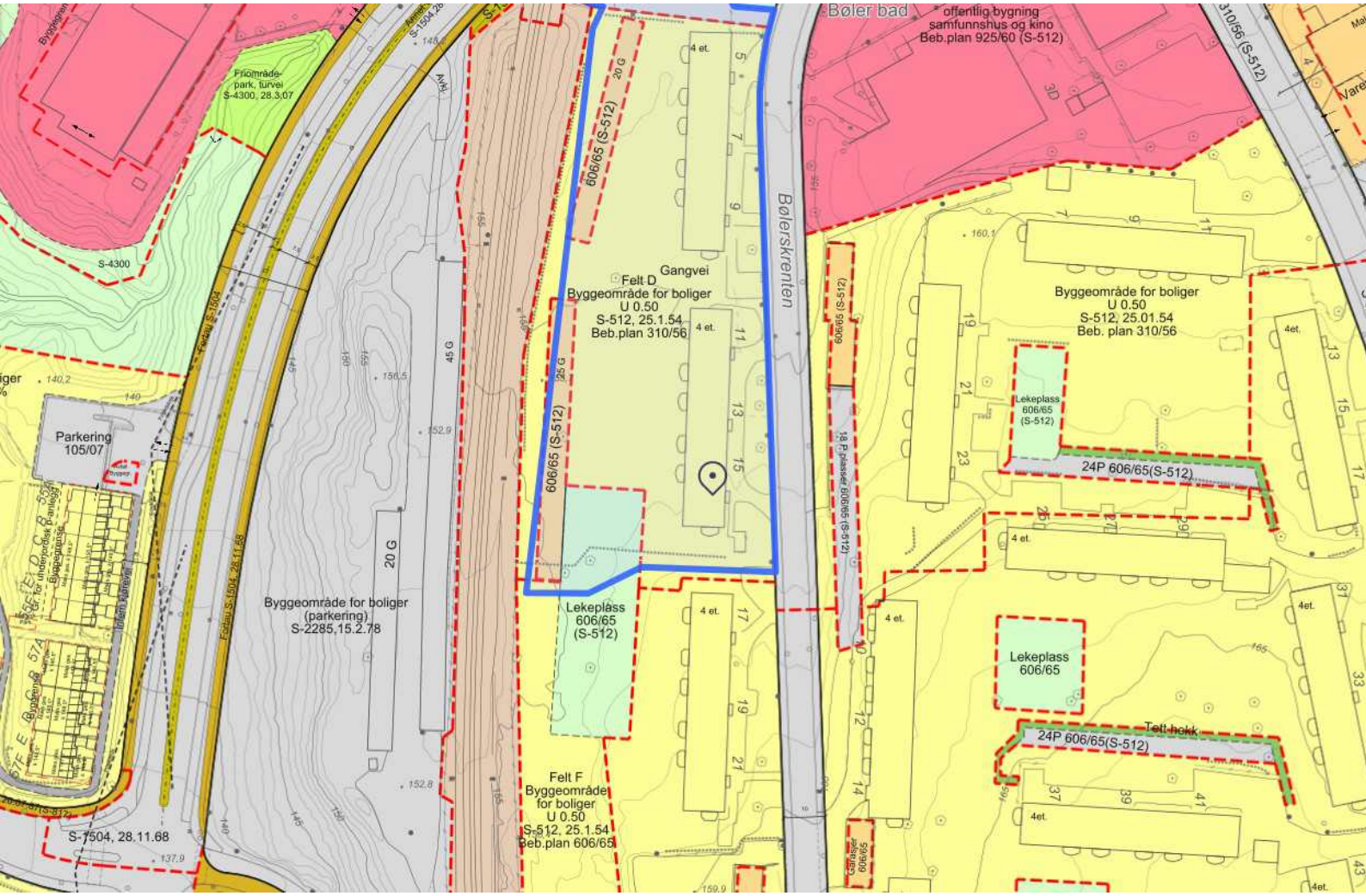
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823


Bøler bad
offentlig bygning
samfunnshus og kino
Beb.plan 925/60 (S-512)
Bølerskrenten
Gangvei
Felt D
Byggeområde for boliger
U 0.50
S-512, 25.1.54
Beb.plan 310/56
606/65 (S-512)
Byggeområde for boliger
U 0.50
S-512, 25.01.54
Beb. plan 310/56
Lekeplass
606/65
(S-512)
24P 606/65(S-512)
Parkering
105/07
Byggeområde for boliger
(parkering)
S-2285,15.2.78
Lekeplass
606/65
(S-512)
Felt F
Byggeområde
for boliger
U 0.50
S-512, 25.1.54
Beb.plan 606/65
Lekeplass
606/65
Tett hekk
24P 606/65(S-512)
S-7504, 28.11.68
S-4300
Friområde
park, turvei
S-4300, 28.3.07
4 et.
4et.
20 G
45 G
25 G

Oslo

60665

Generalplan for biloppstillingsplasser og lekeplasser på Bøler

60665 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196502513

Vedtaksdato: 16.11.1965

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1504

Endret reguleringsplan for Ytre Ringvei (General Ruges Vei) fra Eterveien til ca. 300 meter nord for Bølerlia, og reguleringsplan for busslommer langs Ytre Ringvei på strekningen fra Bølerlia til Trolldalsveien, Oslo Kommune.

S-1504 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.11.1968
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196801242
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070294, V300486N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

31163

Tunnelbanens kryssning med Ytre Ringvei (vei 3200) ved Bøler. Byplanrådet vedtar å opprettholde sitt vedtak i møte 12/3-63, sak 135/63

31163 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.05.1963
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196302641
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Krf.sak 40/67 vedr. Ytre Ringvei-Bølerlia, S-1504
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V070266N3

Godkjent grensearrondering for gnr.164 bnr.30 /bnr.46, plassering av vaske- og smørehall og 5 stk. vaskeplasser for biler, samt 16 parkeringsplasser som vist på kart.

V070266N3 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1966
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196602507
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

31056

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

31056 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195603066

Vedtaksdato: 24.04.1956

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-512

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bølerskrenten 15

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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	19 min 1.4 km	
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	23 min 1.6 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	6 min 2.8 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 0.7 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 3.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøler T Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	4 min 0.3 km	
Bøler Linje 3	7 min 0.5 km	
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.3 km	
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.8 km	

BARNEHAGER

Mikaelgården Steinerbarnehage (1-5... 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 0.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	5 min
Kiwi Bølerlia	8 min

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	3 min
Boots apotek Bøler	3 min
Bøler Senter Vinmonopol	3 min

SPORT

Bølerbanen	7 min
Bøler skole	8 min
EVO Bøler Senter	4 min
Mudo Ulsrud	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

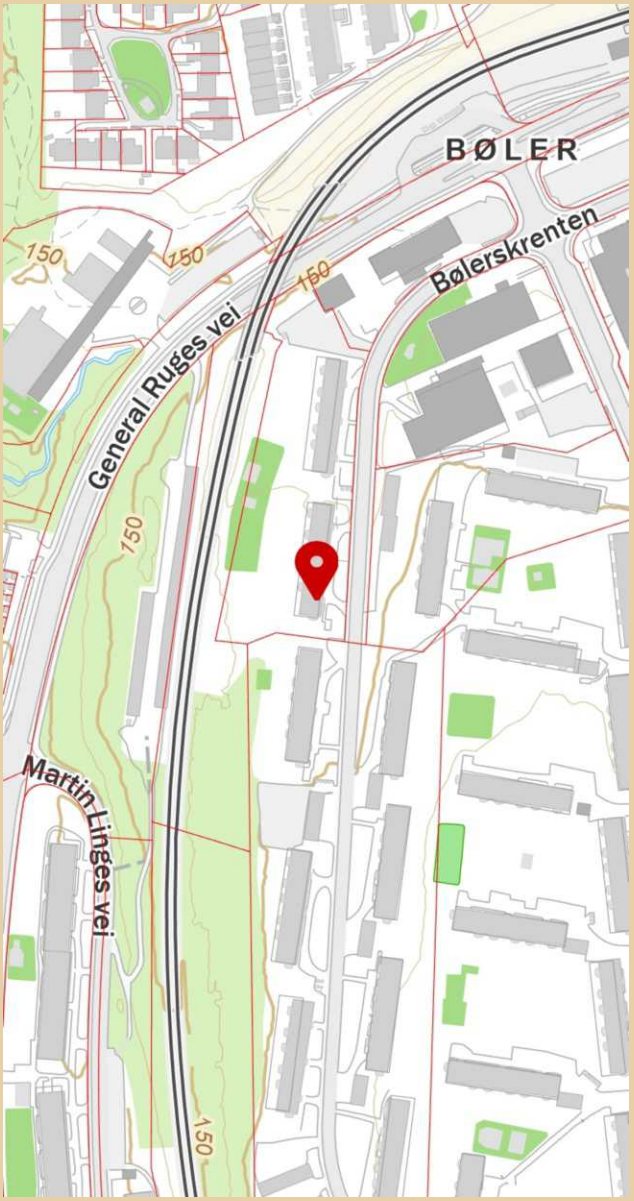
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bølerskrenten 15, 0691 Oslo
Gnr. 164, Bnr. 30, andelsnr. 84 i KVARTETTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250055

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Madelen Auen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 950 91 302

E-post: madelen.auen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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