NORDVIK

Bølerlia 7

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bølerlia 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående og solrik 2-roms endeleilighet. Flott, vestvendt balkong. Moderniseringsbehov. Varmtvann/fyring inkl.

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**9 318,-**
Totalpris	**4 183 489,-**
Fellesgjeld	**224 171,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 993,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Gjennomgående og solrik 2-roms endeleilighet. Flott, vestvendt balkong med utsikt over hyggelige fellesarealer og nærområdet. Leiligheten har moderniseringsbehov men samtidig store, gode rom og bra planløsning. Leiligheten ligger fint til i blokkens 2. etasje med god, skjermet beliggenhet rett ved Østmarka.

Legg merke til:

- Moderniseringsbehov
- Nye vinduer og balkongdør 2025
- Vestvendt balkong -Sol fra ca. 14 til den går den om sommeren
- Varmtvann og vannbåren fyring inkl. i felleskostnadene
- Sentralt, samtidig skjermet, i et attraktivt boområde
- Kort vei til T-bane og Bøler senter
- Rett ved marka
- IN-ordning

Et hyggelig boligområde som grenser til Østmarka. Her er det luft mellom bebyggelsen og store grøntarealer å boltre seg. Kort vei dagligvare, kollektivt og fine turstier.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Tyder














AEG



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0065/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bølerlia 7, 0691 OSLO
Gnr 164, bnr 30 i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Kvartetten Borettslag, org.nr. 948609630

Selger
Sindre Toset Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
224 171,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 174 171,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett USBL)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 318,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 818,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 183 489,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 192 989,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 7 kvm. Vestvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Entré, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 5 kvm.

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er

ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Leilighet med eldre standard.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025. TG: 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2025. TG: 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i murkonstruksjon med metall profiler med glassvegg. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad. Hovedstoppekraner er funksjonstestet og funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, det er begrenset avtrekk fra ventiler.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert delaminering og svelleskader på skuffefronter og skap fronter. Det mangler skap dør ved oppvaskkum og hjørneskap. TG 2 er gitt på grunn av alder og høy bruksslitasje.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendig gulv er belagt med fliser, laminat og trestavs parkett.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i kjøkken. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med
bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
Det er observert høy slitasjegrad på gulvet i entré og stue. TG 2 er gitt på grunn av bom og generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Vegger:
Malt glassfiberstrie og pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

Himling:
Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i

stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og malings avflassing.

Fast inventar:
Plassbygget garderobeskap i soverom og entré med glatte fronter.
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 1956
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Aldri.
Det er fremvist samsvarserklæring fra E-verket Elektro installasjon AS datert 25.11.2025, arbeidene gjelder:
- Utskifting av downlights på bad, + dimmer
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. -takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Helhetsvurdering – Bad:
Badet er pusset opp i 2003. Sluk, røropplegg, gulvkonstruksjonen og er fra byggeåret, tiltak må påregnes. Det er observert rust skader i sluket. Forholdene kan gi større risiko for vannskader i nærliggende rom ved en eventuell lekkasje. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran), gulvkonstruksjon med nye vann og avløpsrør påregnes innen nær fremtid. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det er gitt Tilstandsgrad 3 da det bør påregnes total rehabilitere badet.
Tilstandsvurdering: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. TG: IU.

Brannskille:
Boligen er oppført i en periode hvor krav til branncelle generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik og kostnader for å tilfredsstille dagens krav.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettsalget har 59 parkeringsplasser som leies ut og tildeles etter venteliste. Ifølge styreleder er det stort sett gode muligheter for å få leiet parkeringsplass og ventelisten er kort. Per 19.03.26 er det en person på venteliste. Plassen følger ikke salget.

Parkeringsleie koster kr. 210,- per md.

Det er kun beboere i Kvartetten borettslag som disponerer egen bil (ikke mulighet for å ha plass for gjesteparkering) som kan få tildelt parkeringsplass og disponere denne. Alle forespørsler om ny plass, endringer i eksisterende leieforhold eller forespørsler om plassering på ventelisten skal meddeles skriftlig til styret. Ved søknad om ny plass skal det opplyses om hva slags biltype og registreringsnummer man har, samt kontaktinformasjon som telefon og eventuell e-post. I tilfeller hvor det er ledig parkeringskapasitet vil det være mulig å få tildelt en ekstra plass i tillegg til den man allerede har. Betingelsen er at ved full parkeringskapasitet vil de som har flere enn èn plass miste den ene, dette gjelder også de som har både garasje og parkeringsplass. Oppsigelsestiden på den ekstra plassen er to uker.

Parkeringsplassen følger ikke leiligheten og skal sies opp skriftlig til styret når den ikke lenger skal disponeres av beboer. Frafaller behovet for parkeringsplass skal oppsigelse sendes styret med 14 dagers oppsigelsestid.

Se flere parkeringsbestemmelser på borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/beta/companies/kvartetten/practical-info/23171

Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Nye vinduer og balkongdør i regi borettslaget.
- Lampen på stua og tilhørende lysbryter ble byttet i forbindelse med vindusprosjektet. (Gjort av håndverkerne til borettslaget. Faktura for arbeidet).
- Byttet spottene på badet. (Samsværserklæring).

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spottene er byttet. Arbeidet ble utført 21. november 2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aktiv Bygg ble engasjert av borettslaget etter behandling på generalforsamlingen i 2025. Tak er borettslagets ansvar. Arbeidet ble utført høsten 2025. Arbeidet kan ikke beskrives, men tilbud presentert på generalforsamling kan fremlegges.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget har ansvar for overstående.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget har ansvar for overstående.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Hull i vegg på bad. Badet er generelt gammelt (ukjent når rehabilitering sist fant sted), og må rehabiliteres.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering var vedlagt salgsoppgave når jeg kjøpte. Utover denne er ingenting kjent.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave. Arealet ble oppmålt forut for 18.08.2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnadene/fellesgjeld ble økt i forbindelse med rehabilitering av tak og vinduer. Ytterligere forhold som tilsier økning er ikke kjent.

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

Bygningssakkyndig
Kristian Haraldseth

Byggemåte
Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1956, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport. Se denne for tilstandsgrader av boligen.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Kortidsutleie (inntil 30 døgn sammenhengende):
Kortidstutleie i borettslag/boligaksjeselskap er begrenset inntil 30 døgn pr. år. Kortidsutleie i boligsameier er begrenset inntil 90 døgn pr. år som hovedregel. Andre regler kan være nedfelt i sameiets vedtekter.

Alle eiere som skal leie ut sin bolig i boligselskapet skal opplyse styret på hvem som til enhver tid leier boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke selv bodd iboligen den siste tiden og har dermed ikke kunnskap pom siste års forbruk. Selger informerer om at strømforbruket dog er nokså lavt, da varme og vann er inkludert i felleskostnadene. Høyeste strømregning en måned i egen boperioden var på ca. kr. 1.000,-.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 993,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening andel fellesgjeld, fibernett (Telenor), felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmester- og renholdstjeneste, normal drift og vedlikehold, forretningsførsel, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 3.590,-
Kommunale avgifter kr. 821,-
Kapitalkostnader kr. 1.278,-
TV/Internett kr. 304,-
Totale felleskostnader pr. d.d: pr mnd kr 5 993,-

IN-ordning:
Det er avtale om individuell nedbetaling (IN-ordning) for felles lån. Dette vil si at hver andel har mulighet til å betale ned sin del av lånet individuelt.
Ved innfrielse av andel fellesgjeld kr. 224 171,- vil felleskostnader justeres fra kr. 5 993,- per mnd til ca. kr. 4 385,- per mnd. Beløpet er kun et estimat og eksakt beløp kan avvike ut i fra renter og avdrag ved innfrielse.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Felleskostnader kr. 5 993,- per md.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 021 250,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 085 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett levert av Telenor 1000 Mbps er inkl i felleskostnader.

TV-signaler er valgfritt mot ekstra kostnad:
- Gratis tilgang til NRK og åpne kanaler (uten TV-boks)
- Mulighet for å leie TV-boks (T-We Basis med 12–14 kanaler) for 99 kr/mnd
- Kjøpe ekstra poeng for utvidet kanalvalg (29 kr for 20 poeng)
- Mer fleksibel løsning – de som ikke bruker tradisjonell TV slipper å betale for det

Pris: fra 309 kr/mnd (uten TV-boks) eller 408 kr/mnd (med TVboks).

Borettslaget

Om borettslaget
- Kvartetten Borettslag består av 96 andeler og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 948 609 630 og ligger i Oslo kommune.
- Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kvartetten
- Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.
- Forretningsfører er Solibo AS. Revisor er BDO AS.
- Fellesvaskeri

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
I den siste perioden har styret hatt to hovedområder det har vært fokus på. Det ene har vært økonomi, med planlegging for vedlikehold, det andre har vært overgangen til ny forretningsfører; Solibo. Styret har forsøkt å finne ytterligere områder å spare inn på med tanke på den økonomiske situasjonen. Ifølge regnskapet ser det greit ut for borettslaget her og nå, og vi har midler tilgjengelige i den daglige driften. Det må alltid tas høyde for ytre faktorer som lånerenter, kommunale avgifter og økte priser på varer og tjenester vi er avhengige av å ha. I tillegg har det de siste to årene vært nødvendig å få oversikt over vedlikeholdsbehovet for boligmassene. Primært tak og vindu. Dette har vært et tidkrevende arbeid, både å få kvalifisert personale til å ta befaringer, samt innhente overkommelige tilbud.

Fellesvaskeri:
Per i dag har Kvartetten 4 vaskerier, ett per blokk. Det innehar to vaskemaskiner, tørketrommel og tørkerom. Per vaskeri er det en vaskemaskin som er leaset, og en vi eier selv. Leasingavtalen ble inngått i 2022, av det sittende styret den gang, og varer til og med 31.01.29. Kostnader til vaskeriene per år er kr 120.000 på leasingavtale, pluss strøm. I tillegg koster en reparasjon på egne maskiner gjerne minst 15.000,-. Inntektene på vakseriene var i 2024 kr. 40.000,-. Styret ser det som en særdeles stor kostnad for borettslaget å fortsette videre drift av vaskeriene, og ønsker på sikt å nedskalere- for så avslutte vaskeriene i Kvartetten.
- Det ble vedtatt på årsmøte at maskiner påkostes ikke reparasjoner. Videre at vaskeriene avvikles etter hvert som maskinene borettslaget har etter leasingavtalen går i stykker. Disse påkostes ikke reparasjoner etter endt leasingavtale.

Oppgradere/Vedlikehold parkeringsplassene:
I dag har Kvartetten to ulike beskrivelser av parkeringsplassene, det er med strømuttak til motorvarmer, og det er uten motorvarmer.
Det finnes noen parkeringsplasser som har montert El-billader. Dette er det de som leier parkeringsplassene som selv betaler for- og betaler for bruk av.
Strømuttakene for motorvarmere er gamle, og det er usikkert når de vil trenge en oppgradering. Dette anser styret som en relativt stor kostnad. Styret ønsker at Kvartetten kobler fra de uttakene som står der i dag, og at det er lik pris på alle parkeringsplassene. Ordning for elbillading fortsetter som den er i dag.
- Det ble vedtatt at parkeringsplassene blir uten strømuttak, og lik i pris på alle parkeringsplassene.

Leverandør av TV- og internettjenester:
Overgang til Telenor fiber, med valgfri TV-boks mot ekstra kostnad. Dette med tanke på brukerundersøkelsen gjennomført i høst.
Innebærer:
Internett: 1000 Mbps i grunnpakke (rask og stabil fiber) inkl i felleskostnader.
TV: Valgfritt mot ekstra kostnad:
- Gratis tilgang til NRK og åpne kanaler (uten TV-boks)
- Mulighet for å leie TV-boks (T-We Basis med 12–14 kanaler) for 99 kr/mnd
- Kjøpe ekstra poeng for utvidet kanalvalg (29 kr for 20 poeng)
- Mer fleksibel løsning – de som ikke bruker tradisjonell TV slipper å betale for det
- Pris: fra 309 kr/mnd (uten TV-boks) eller 408 kr/mnd (med TVboks).

Vedlikehold/utskiftning av tak og vindu og verandadør:
Styret har siste periode jobbet med løsninger for vedlikehold/reparasjon av tak, samt utskifting av vindu i leilighetene. Aktiv Bygg AS står for gjennomføringen av prosjektet. Utskiftningen av vindu er gjennomført innenfra leilighetene. Det er søkt, og innvilget tilskudd av klimaetaten på 1.891.921 kroner, dette blir utbetalt etter prosjektet er ferdigstilt.
Regnestykket:
Dagens lån: 6.325.000 kroner
Kostnad prosjekt vindu og tak: 16.650.000 kroner

Refinansiering et lån på kroner 24.000.0000 for Kvartetten med nedbetalingstid på 30 år.
Kvartetten har fått godkjenning av banken på ordning for Individuell Nedbetaling (IN-ordning). Dette vil si at hver andel har mulighet til å betale ned sin del av lånet individuelt.

I følge vedlagte årsberetning.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene av boligbyggelaget forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 224 171,-pr. 31.12.2025

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Borettslaget har felles lån i Handelsbanken:

Lånenummer: 9493.70.79472
Nominell rente (flyt): 5,30 %
Innfrielsesår: 2055
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.03.2026 kr. 23 842 952,-
Andel av saldo kr. 224 171,-
IN-ordning: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

IN-ordning:
Kvartetten har fått godkjenning av banken på ordning for Individuell Nedbetaling (IN-ordning). Dette vil si at hver andel har mulighet til å betale ned sin del av lånet individuelt.

Ved å benytte ordningen: Beboerne betaler direkte til forretningsfører, som så betaler videre inn til banken. Minimum kr.100.000,- ved avtalt tid, normalt terminforfall dvs. 30.06 eller 30.12. Hver innbetaling fra forretningsfører på IN lånet gir et gebyr på kr. 2500,-.

Fellesformue
Kr 48 148,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 713 122,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 804 840,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Borettslaget har egne oppussingsregler:
https://home.solibo.no/beta/companies/kvartetten/practical-info/26201

Elektrisk- og gassgrill er tillatt på balkong.

Se husordensregler og vedtekter pkt. 5 for vedlikeholdsplikter.

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. Ifølge husordensregler

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8026287

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 029 kvm (Eiertomt)
Eiet, felles tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Bøler! Et hyggelig boligområde som grenser til Østmarka. Her er det luft mellom bebyggelsen og store grøntarealer å boltre seg i. T-banen finner du en kort spasertur ned gaten. Og 18 minutter senere er du i

Oslo sentrum.

På Bøler finner du idrettsanlegg og flotte rekreasjonsmuligheter; Lysløypenett og sykkelstier, supre bade- og fiskeplasser ved Nøklevann og videre innover i marka, og fantastisk terreng med gode turmuligheter sommer som vinter. Flotte turveier til blandt annet sportstuene Rustadsaga, Skullerudstua og Mariholtet. Ca. 2 minutters gange til Bøler Senter med godt utvalg i forretninger og servicetilbud, inkludert bibliotek og Bøler bad.

God tilgang til offentlig kommunikasjonen med T-bane og bussholdeplasser rett ved Bøler Senter.

Kort avstand til flere større kjøpesentre (f. eks. Bryn, Lambertseter, Oppsal og Tveita), med et rikt utvalg av forretninger og servicefasiliteter.

Kort vei til skole og barnehager. Nøklevann barneskole, en av Oslos eneste barneskoler som ikke er inngjerdet, ligger så å si i skogen.

Bebyggelse
Området består av boligbebyggelse, butikker og noe næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.02.1969.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og utvidelse balkong datert 10.04.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det gjøres oppmerksom på at byggemeldt tegning ikke har rombenevnelser. Det er dermed ikke mulig å se hva rommene opprinnelig er byggemeldt som. Selve planløsningen/inndeling av rom ser ut til å stemme med dagens løsning.
Opprinnelig søppelsjakt i felles gang er i senere tid innlemmet som skap til denne leiligheten.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegning, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, S-512.
Reguleringsbestemmelser:
- 69054: Bebyggelsesplan for del av Bogerud, gnr.163 bnr.2, og Bøler, gnr,164 bnr., 5 felt F - A/L Ungdommenes Selvbyggerlag.
- 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.
- 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.
- 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
- 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
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Kommuneplanen følger ikke vedlagt i salgsoppgaven, men kan ses på kommunen hjemmesider eller oversendes av megler om ønskelig.

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

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer i området:
Det foreligger pågående byggesak i Bølerlia 6. Saken

gjelder gjenoppføring av vaktmestergarasje. Tillatelse gitt november 2025. Saksnummer 202503962. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202503962

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/164/30:
22.05.1959 - Dokumentnr: 5773 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

15.12.1986 - Dokumentnr: 82261 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

02.01.1958 - Dokumentnr: 14 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:164 Bnr:5

13.05.1969 - Dokumentnr: 990217 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.164 bnr.53.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave. kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Solibo kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører Solibo kr. 5 250,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Bølerlia 7

Nabolaget Bølerlia - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	6 min 0.5 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	15 min 1.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	19 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	23 min 2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 0.7 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	7 min 3.1 km

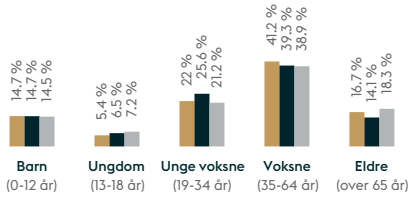
Offentlig transport

Bøler T Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.3 km
Bøler Linje 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.6 km

Barnehager

Bøler Sentrum barnehage (1-5 å... 48 barn	2 min 0.1 km
Mikaelgården Steinerbarnehage ... 56 barn	2 min 0.1 km
Bøler Menighets barnehage (1-5... 30 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bøler skole	5 min
Bølerbanen	6 min
EVO Bøler Senter	2 min
Mudo Ulsrud	17 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 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BØLERLIA 7, 0691 OSLO

Gnr: 164 Bnr: 30 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	12/03/2026
Utskriftsdato:	13/04/2026
Oppdragsnummer:	99103
Referansenr:	

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med eldre standard.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2025:

– Nye vinduer og balkongdør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1956, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Innvendige dører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sindre Toset Bjerke
Takstmenn:	Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede:	Eier: Sindre Toset Bjerke , Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 164 Bnr: 30
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	15020.9 m^2
Hjemmelshaver:	KVARTETTEN BORETTSLAG
Adresse:	Bølerlia 7, 0691 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	KVARTETTEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948609630
Forretningsfører:	SOLIBO AS
Eier:	Sindre Toset Bjerke
Andelsnummer:	2

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	12/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	54	0	0	7
Sum bolig:	54	5	0	7
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg.

Brannskille

Beskrivelse: Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik og kostnader for å tilfredsstille dagens krav.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i murkonstruksjon med metall profiler med glassvegg.Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad. Hovedstoppekraner er funksjonstestet og funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, det er begrenset avtrekk fra ventiler.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert delaminering og svelleskader på skuffefronter og skap fronter.. Det mangler skap dør ved oppvaskkum og hjørneskap. Tg 2 er gitt på grunn av alder og høy bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendig gulv er belagt med fliser, laminat og trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser i kjøkken. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er observert høy slitasjegrad på gulvet i entré og stue. Tg 2 er gitt på grunn av bom og generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie og pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte betongelementer Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og malings avflassing. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygget garderobeskap i soverom og entré med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Aldri. Det er fremvist samsvarserklæring fra E-verket Elektro installasjon AS datert 25.11.2025, arbeidene gjelder: - Utskifting av downlights på bad, + dimmer
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Sluk, røropplegg, gulvkonstruksjonen og er fra byggeåret, tiltak må påregnes. Det er observert rust skader i sluket. Forholdene kan gi større risiko for vannskader i nærliggende rom ved en eventuell lekkasje. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran), gulvkonstruksjon med nye vann og avløpsrør påregnes innen nær fremtid. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det er gitt Tilstandsgrad 3 da det bør påregnes total rehabilitere badet.
Tilstandsvurdering:	Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sindre Toset Bjerke	9578-5998-4-2955549	2026-03-18 21:23:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bølerlia 7, 0691 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Sindre Toset Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8026287
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spottene er byttet. Arbeidet ble utført 21. november 2025.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aktiv Bygg ble engasjert av borettslaget etter behandling på generalforsamlingen i 2025. Tak er borettslagets ansvar. Arbeidet ble utført høsten 2025. Arbeidet kan ikke beskrives, men tilbud presentert på generalforsamling kan fremlegges.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har ansvar for overstående.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har ansvar for overstående.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Hull i vegg på bad. Badet er generelt gammelt (ukjent når rehabilitering sist fant sted), og må rehabiliteres.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering var vedlagt salgsoppgave når jeg kjøpte. Utover denne er ingenting kjent.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave. Arealet ble oppmålt forut for 18.08.2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felleskostnadene/fellesgjeld ble økt i forbindelse med rehabilitering av tak og vinduer. Ytterligere forhold som tilsier økning er ikke kjent.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sindre Toset Bjerke	**2026-03-18**

Identifikasjon

Sindre Toset Bjerke

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



Adresse **Bølerlia 7, 0691 OSLO**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272288**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80411707**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **179,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 313 kWh**



Bølerlia 7, 0691 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Bølerlia 7, 0691 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordvik Bygdøy Allé
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Kvartetten Borettslag**

Megleropplysninger 16.03.2026
Vi viser til forespørsel av 16.03.26

Boligselskap:	Kvartetten Borettslag
Organisasjonsnr:	948 609 630
Gnr./bnr:	164 / 30
Eier(e):	Sindre Toset Bjerke
Seksjons-/andelsnr:	2
Adresse:	Bølerlia 7, 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, e-post: eierskifte@usbl.no.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkeringsplasser i borettslaget tildeles etter venteliste, og følger ikke andelene ved salg.

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9493.70.79472
Nominell rente (flyt):	5,30 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.03.2026:	kr 23 842 952
Andel av saldo:	kr 224 171
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.590,- pr. md.
Kommunale avgifter	kr 821,- pr. md.
TV/Internett	kr 304,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.278,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.993,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 48 148	kr 224 171

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.:

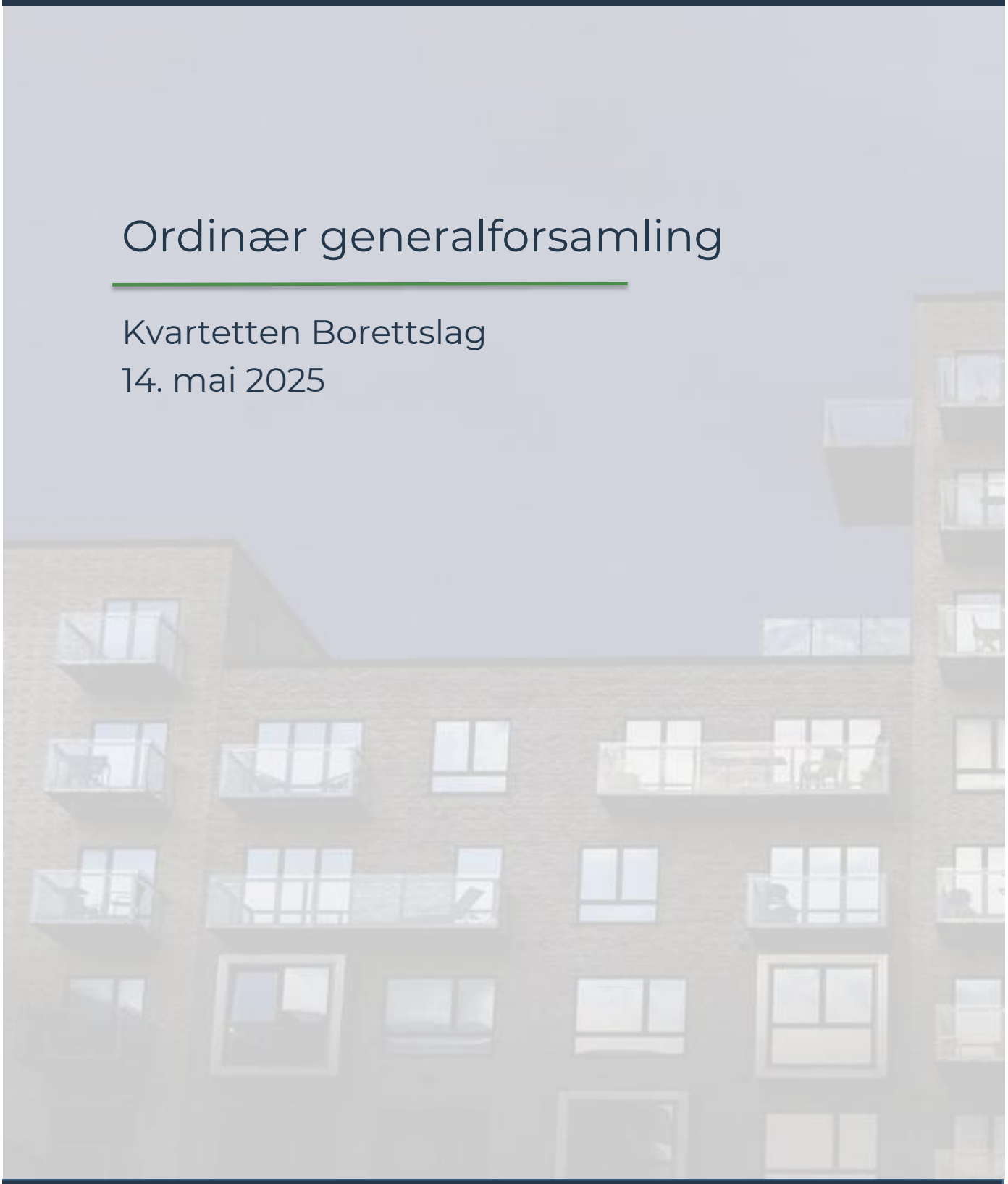
Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Kvartetten Borettslag
14. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Kvartetten Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	14.05.2025
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Bøler kirke

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. VASKERIENE
7. OPPGRADERE/VEDLIKEHOLD PARKERINGSPLASSENE
8. VALG AV LEVERANDØR AV TV- OG INTERNETTJENESTER
9. VEDLIKEHOLD/UTSKIFTNING AV TAK OG VINDU OG VERANDADØR
10. ORIENTERINGSSAK – AVFALL I FELLESOMRÅDENE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Endre Solvang	På valg:	2025
Styremedlem	Frank Josef Gerling	På valg:	2025
Styremedlem	Ingjerd Torsby	På valg:	2026
Styremedlem	Ingvild Tjønnås	På valg:	2025
Styremedlem	Marinko Smiljanic	På valg:	2026
Varamedlem	Tove Gundersen	På valg:	2025
Varamedlem	Jocipa Pejkovic	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kvartetten

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8026287

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid siste perioden:

I den siste perioden har styret hatt to hovedområder det har vært fokus på. Det ene har vært økonomi, med planlegging for vedlikehold, det andre har vært overgangen til ny forretningsfører; Solibo:

Styret har forsøkt å finne ytterligere områder å spare inn på med tanke på den økonomiske situasjonen. Ifølge regnskapet ser det greit ut for borettslaget her og nå, og vi har midler tilgjengelige i den daglige driften. Det må alltid tas høyde for ytre faktorer som lånerenter, kommunale avgifter og økte priser på varer og tjenester vi er avhengige av å ha.

I tillegg har det de siste to årene vært nødvendig å få oversikt over vedlikeholdsbehovet for boligmassene. Primært tak og vindu. Dette har vært et tidkrevende arbeid, både å få kvalifisert personale til å ta befaringer, samt innhente overkommelige tilbud.

I september 2024 gikk Kvartetten borettslag over til å benytte seg av Solibo som forretningsfører. Overgangen til dette har vært tidkrevende for styret, og har medført mange flere arbeidsoppgaver i en periode. Det må kvalitetssikres at alle opplysninger er overført, at det er riktig informasjon som er overført, og nye systemer har vært tatt i bruk.

Utover dette har fortløpende henvendelser vært svart ut, og fulgt opp etter behov.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Kvartetten Borettslag

Orgnr: 948 609 630

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 599 900**	**3 062 169**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	713 122	-16 070
Avskrivnigner	15 210	4 400
Avdrag lån	728 814	450 599
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-482**	**-462 269**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 599 418**	**2 599 900**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 081 282	3 485 918
Kortsiktig gjeld	481 864	886 019
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 599 418**	**2 599 900**

✔ Signert 06-04-2025 07:30:34 UTC

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innkrevde felleskostnader	2	5 831 695	5 576 546	6 631 539	6 057 928
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 007 635	212 322	249 000	990 810
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 839 330**	**5 788 868**	**6 880 539**	**7 048 738**
Personalkostnader	4	38 244	42 158	40 480	29 610
Styrehonorar	5	270 000	290 000	280 000	330 000
Forsikring		235 795	206 887	212 300	270 000
Forretningsførsel	6	61 958	95 120	99 000	90 000
Revisjon		17 381	50 000	17 200	17 400
Kommunale avgifter		969 402	810 951	957 300	1 200 000
Avskrivninger	7	15 210	4 400	0	0
Energi/fyring		108 792	84 111	85 000	2 284 500
Kabel-TV/internett		456 812	435 501	456 000	472 800
Vedlikehold	8	2 762 841	2 675 551	2 997 000	450 000
Vaktmestertjenester		480 000	416 788	480 000	550 000
Renhold	9	157 160	251 274	150 000	145 110
Andre driftskostnader	10	236 692	190 744	128 400	103 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 810 288**	**5 549 085**	**5 902 680**	**5 943 220**
DRIFTSRESULTAT		**1 029 042**	**239 783**	**977 859**	**1 105 518**
Finansinntekter	11	67 454	80 100	0	49 900
Finanskostnader	12	383 374	335 953	368 339	350 578
RESULTAT FINANSPOSTER		**315 920**	**255 853**	**368 339**	**300 678**
Resultat		**713 122**	**-16 070**	**609 520**	**804 840**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	713 122	-16 070		
SUM DISPONERING		**713 122**	**-16 070**		

✔ Signert 06-04-2025 07:30:34 UTC

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Tomter og andre grunnarealer	14	549 504	549 504
Boliger inkl. tomter	14	8 153 465	8 153 465
Andre anleggsmidler	14	967 296	967 296
Inventar	7	0	15 210
Investering i aksjer/andeler		200	200
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 670 465**	**9 685 676**
Kundefordringer		75 364	-7 944
Forskuddsbetalte kostnader	15	803 207	720 092
Bankinnskudd		2 202 712	2 773 771
SUM OMLØPSMIDLER		**3 081 282**	**3 485 918**
SUM EIENDELER		**12 751 747**	**13 171 594**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Felleseid andelskapital		9 600	9 600
Annen egenkapital	13	5 190 999	4 477 877
SUM EGENKAPITAL		**5 200 599**	**4 487 477**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	6 325 285	7 054 099
Borettsinnskudd		744 000	744 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 069 285**	**7 798 099**
Leverandørgjeld		457 786	775 045
Skyldige offentlige avgifter	17	22 091	10 320
Påløpt rente		1 987	97 845
Annen kortsiktig gjeld		0	2 809
SUM KORTSIKTIG GJELD		**481 864**	**886 019**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 751 747**	**13 171 594**
Pantstillselse	18	12 000 000	

✔ Signert 06-04-2025 07:30:34 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	4 259 671
Kabel-TV/Internett	456 061
Kapitalkostnader	959 581
Parkering	156 382
Sum innkrevde felleskostnader	**5 831 695**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Kommunale avgifter	957 304
Vaskeri	12 265
Annen inntekt	38 065
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 007 635**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	38 092
Annen kostnadsgodtgjørrelse	153
Sum personalkostnader	**38 244**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 270 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2024 - 31.12.2024	28 333
Forretningsførsel fra Boalliansen 01.01.2024 - 01.09.2024	33 625
Sum forretningsførsel	**61 958**

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER	Inventar
Anskaffelseskost pr 01.01	180 492
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	180 492
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	165 282
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	15 210
Årets avskrivning	15 210
Bokført verdi pr. 31.12	**0**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	17 748
Vedlikehold VVS	47 280
Vedlikehold elektro	27 728
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	344 861
Vedlikehold parkering/garasje	-8 036
Vedlikehold fyringsanlegg	2 330 898
Vedlikehold felles vaskeri	2 363
Sum vedlikehold	**2 762 841**

✔ Signert 06-04-2025 07:30:34 UTC Oneflow ID 10270631 Page 5 / 10

NOTE 9 - RENHOLD

Renhold	150 809
Renhold tillegg	6 351
Sum renhold	**157 160**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	6 690
Leie datasystemer	22 888
Annen leiekostnad	2 500
Driftsmaterialer	11 834
Annet driftsmateriale	661
Infrastruktur elbil-lading	-2 915
Fellesarrangement	2 461
Juridisk bistand	7 655
Leie maskiner	106 858
Annen fremmed tjeneste	8 815
Kontorrekvisita	2 776
Annen kontorkostnad	2 887
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	546
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	686
Kontingenter	29 200
Generalforsamling/årsmøte	4 500
Øredifferanser	31
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 671
Velferdskostnader	900
Annen kostnad	20 876
Konstaterte tap på fordringer	171
Sum andre driftskostnader	**236 692**

NOTE 11 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	66 929
Annen finansinntekt	525
Sum finansinntekter	**67 454**

NOTE 12 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	383 149
Annen finanskostnad	225
Sum finanskostader	**383 374**

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	4 477 877
Overført til/fra egenkapital	713 122
Opptjent egenkapital 31.12	**5 190 999**

NOTE 14 - ANLEGGSMIDLER

Tomter og andre grunnarealer	
Anskaffelseskost 1.1	549 504
Sum bygninger	**549 504**
Boliger inkl. tomter	
Anskaffelseskost 1.1	8 153 465
Sum tomter og andre grunnarealer	**8 153 465**
Andre anleggsmidler	
Anskaffelseskost 1.1	967 296
Sum tomter og andre grunnarealer	**967 296**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	268 141
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	468 685
Andre forskuddsbetalte kostnader	66 381
Sum forskuddsbetalte kostnader	**803 207**

NOTE 16 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	9493.70.45594
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	11 år
Innfrielseår	2033
Rentesats (nominell)	5,75 %
Opprinnelig lånebeløp	**8 158 922**
Lånesaldo 01.01	7 054 099
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	728 814
Lånesaldo 31.12	**6 325 285**

NOTE 17 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	16 450
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 641
Sum skyldige offentlige avgifter	**22 091**

✔ Signert 06-04-2025 07:30:34 UTC

NOTE 18 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	744 000
Pantelån	6 325 285
Total	**7 069 285**

Eiendommen som er sillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokført verdi:

Anleggsmidler	9 670 265
Sum anleggsmidler	**9 670 265**

BDO AS
Wibergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

BDO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVARTETTEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVARTETTEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

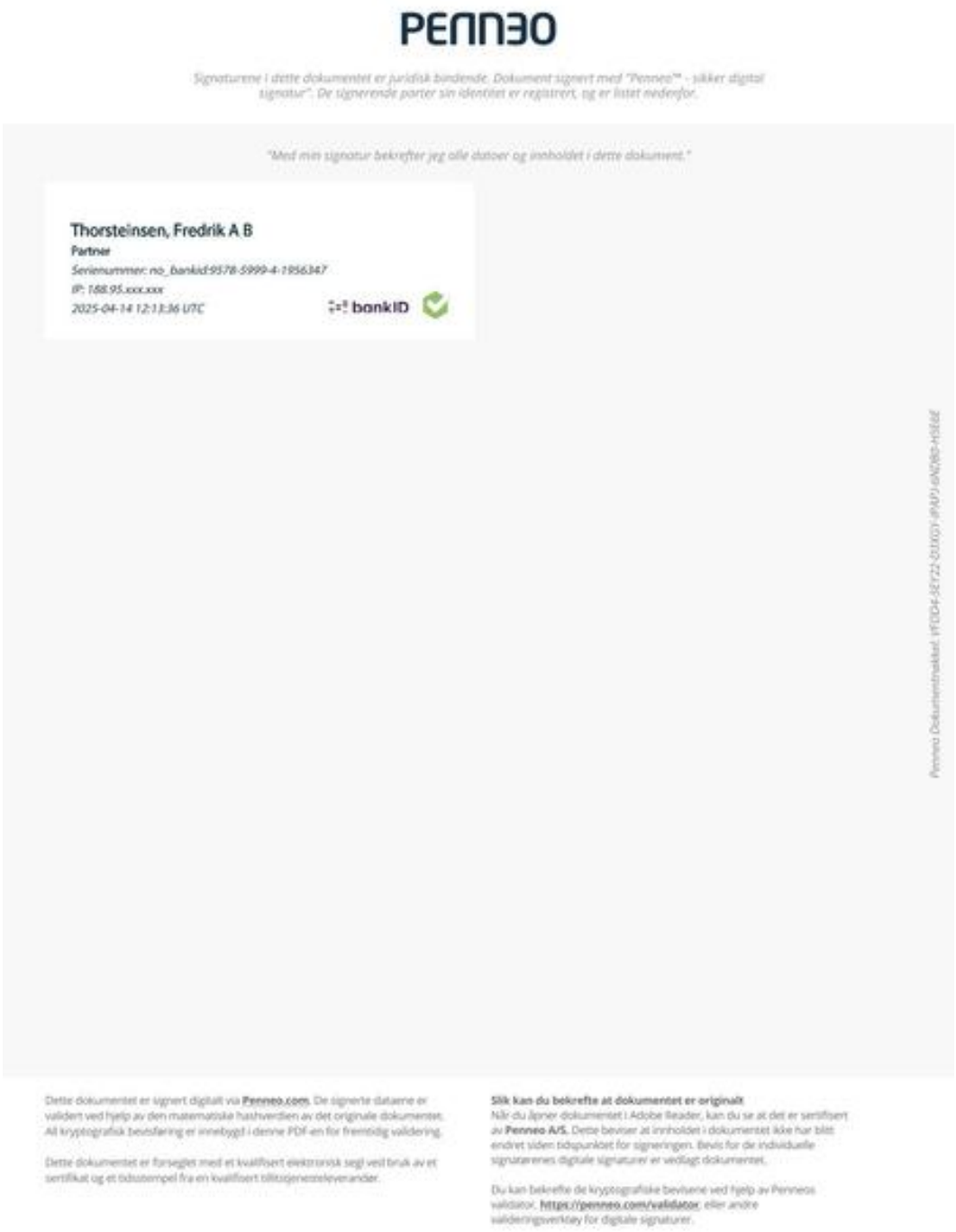
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



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."

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-14 12:13:36 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IFEDH-SE7Z2-CUXOY-IPKPJ-6NDBD-HSE6E

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 280 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomiteens innstilling legges frem på generalforsamling.

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Valg av representant til samfunnshuset

5.6 Valg av representant til fyrhuset

6. VASKERIENE

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Per i dag har Kvartetten 4 vaskerier, ett per blokk. Det innehar to vaskemaskiner, tørketrommel og tørkerom. Per vaskeri er det en vaskemaskin som er leaset, og en vi eier selv. Leasingavtalen ble inngått i 2022, av det sittende styret den gang, og varer til og med 31.01.29.

Kostnader vi har til vaskeriene per år er kr 120.000 på leasingavtale, pluss strøm. I tillegg koster en reparasjon på egne maskiner gjerne minst 15.000,-

Prisene vi har på bruk av vaskeriet er satt opp de siste årene, men er fremdeles langt unna å dekk kostnadene for bruk av vaskeriene. I 2024 var inntektene på vaskeriet ca 40.000,-.

Styret ser det som en særdeles stor kostnad for borettslaget å fortsette videre drift av vaskeriene, og ønsker på sikt å nedskalere- for så avslutte vaskeriene i Kvartetten. Dette er en prosess som vil gå over flere år, så de som benytter vaskeriene i dag vil ha tid til å finne alternativer til dette.

Når avtalen utløper, har vi mulighet til å kjøpe ut maskinene mot en mnd betaling.

Styret ønsker at det stemmes over følgende:

a) De vaskemaskinene som i dag ikke kommer inn under leasingavtalen vil ikke bli påkostet reparasjoner i fremtiden. Om de går i stykker, vil de fjernes – og vaskeriet vil da ha kun en maskin igjen.

b) Når leasingavtalen går ut i januar 2029, fornyes ikke avtalen, og maskinene påkostes ikke videre reparasjoner. Vaskeriene avvikles.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1:

Maskiner påkostes ikke reparasjoner.

Alternativ 2:

Vaskeriene avvikles etter hvert som maskinene vi har etter leasingavtalen går i stykker. Disse påkostes ikke reparasjoner etter endt leasingavtale.

7.OPPGRADERE/VEDLIKEHOLD PARKERINGSPLASSENE

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I dag har Kvartetten to ulike beskrivelser av parkeringsplassene, det er med strømuttak til motorvarmer, og det er uten motorvarmer.

Det finnes noen parkeringsplasser som har montert El-billader. Dette er det de som leier parkeringsplassene som selv betaler for- og betaler for bruk av.

Strømuttakene for motorvarmere er gamle, og det er usikkert når de vil trenge en oppgradering. Dette anser styret som en relativt stor kostnad,

Styret ønsker at Kvartetten kobler fra de uttakene som står der i dag, og at det er lik pris på alle parkeringsplassene. Ordning for elbillading fortsetter som den er i dag.

Styret ønsker at det stemmes over:

a) Strøm kobles av de nåværende strømuttakene, og det blir lik pris for alle plassene.

Forslag til vedtak:

Parkeringsplassene blir uten strømuttak, og lik i pris.

8. VALG AV LEVERANDØR AV TV- OG INTERNETTJENESTER

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Dagens avtale med Telia, som leverer både internett og tradisjonell TV via koaksialkabel, nærmer seg slutten. Dette gir oss en anledning til å vurdere hvilke løsninger som best dekker våre behov både i dag og i fremtiden.

Vi har hentet inn tilbud fra Telenor og NextGenTel, samt hva Telia kan gi oss videre.

Tilbudet fra Next GenTel var ikke tilfredsstillende sammenlignet med det vi har i Telia, eller det i fikk av Telenor.

Tilbudet fra Telenor innebærer at de vil etablere fibernett til hver enkelt boenhet uten ekstra kostnad for borettslaget. Dette gir oss helt nye muligheter når det gjelder både hastighet og stabilitet. Samtidig innebærer dette et skifte i hvordan TV-tjenestene tilbys, med mer fokus på strømming og fleksible løsninger.

Styret ønsker det stemmes over følgende:

A: Fortsette med dagens løsning fra Telia

- Internett: 100, 250 eller 500 Mbps (andelshaver velger)
- TV: Telia Play – velg mellom 50, 30 eller 5 poeng til valg av kanaler og strømmetjenester
- Alt-i-ett-løsning med både TV og internett
- **Pris: 389 kr/mnd per leilighet**

B: Gå over til Telenor Fiber

- Internett: 1000 Mbps i grunnpakke (rask og stabil fiber)
- TV:
    - **Valgfritt**:
        - Gratis tilgang til NRK og åpne kanaler (uten TV-boks)
        - Mulighet for å leie TV-boks (T-We Basis med 12–14 kanaler) for 99 kr/mnd
        - Kjøpe ekstra poeng for utvidet kanalvalg (29 kr for 20 poeng)
- Mer fleksibel løsning – de som ikke bruker tradisjonell TV slipper å betale for det
- **Pris: fra 309 kr/mnd (uten TV-boks) eller 408 kr/mnd (med TV-boks)**

Forslag til vedtak:

Kvartetten velger alternativ 2 Telenor fiber, med valgfri TV-boks mot ekstra kostnad. Dette med tanke på brukerundersøkelsen gjennomført i høst.

9. VEDLIKEHOLD/UTSKIFTNING AV TAK OG VINDU OG VERANDADØR

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Siste periode har styret arbeidet med løsninger for vedlikehold/reparasjon av tak, samt utskifting av vindu i leilighetene. Målet er å gjennomføre det nødvendige arbeidet, til en kostnad beboerne i Kvartetten kan håndtere.

Det er hentet inn flere tilbud, og flere alternativer. Styret har landet på at Aktiv Bygg AS står for gjennomføringen av prosjektet. Utskiftningen av vindu vil gjennomføres innenfra leilighetene. Det er søkt, og innvilget tilskudd av klimaetaten på 1.891.921 kroner, dette blir utbetalt etter prosjektet er ferdigstilt.

Regnestykket vi har er følgende:

Dagens lån:	6.325.000 kroner
Kostnad prosjekt vindu og tak:	16.650.000 kroner

Dette blir ved en refinansiering et lån på kroner 24.000.0000 for Kvartetten, nedbetalingstid er 30 år.

Kvartetten har fått godkjenning av banken på ordning for Individuell Nedbetaling (IN-ordning). Dette vil si at hver andel har mulighet til å betale ned sin del av lånet individuelt.

Lån kr 24.000.000,- annuitet 30 år, IN ordning:

Kr 1.651.766 per år: kr 137.647pr.mnd

Ny kostnad for:
2-romsleilighet: kr 5943 (+537), ved bruk av IN: kr 4662,- per mnd
3-romsleilighet: kr 6589 (+600), ved bruk av IN: kr 5159,- per mnd
4-romsleilighet: kr 7327 (+672), ved bruk av IN: kr 5726,- per mnd

IN-ordningen: Der andelseier vil benytte seg av ordningen; beboerne betaler direkte til forretningsfører, som så betaler videre inn til banken. Minimum kr.100.000,- ved avtalt tid, normalt terminforfall dvs. 30.06 eller 30.12. Hver innbetaling fra forretningsfører på IN lånet gir et gebyr på kr 2500,-

Forslag til vedtak:

Ja eller nei til følgende tre punkter:

a) Generalforsamlingen godkjenner prosjektet; bytte vindu og skifte tak.

b) Generalforsamlingen gir fullmakt til å ta opp lån pålydende 24.000.000 kroner.

c)Generalforsamlingen godkjenner vilkår for IN-ordning knyttet til lånet.

10. ORIENTERINGSSAK – AVFALL I FELLESOMRÅDENE

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Hensatte gjenstander og avfall i fellesområdene, ute og inne:

Det er et stort problem i borettslaget at det til stadighet settes gjenstander i fellesområdene både ute og inne. Søppel kastes rett på bakken ute, eller settes utenfor søppeldunkene. Trappeoppganger og kjellerganger benyttes til private lager. Dette er ikke lov med tanke på HMS, brannvern og hensyn til de andre som bor her.

Kvartetten har vaktmestertjenester i 40% stilling, og de kan ikke benytte denne tiden til å rydde etter oss som bor her. Dersom vi ikke ser bedring på dette, må vi etter hvert benytte oss av tjeneste fra vaktmesteren til rydding. Dette vil med to turer i uka for å kvitte seg med avfall/ hensatte gjenstander i uka koste borettslaget ca 150.000 kroner i året. Med tanke på den økonomiske situasjonen, håper vi det ikke blir aktuelt.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KVARTETTEN BORETTSLAG

Møtedato:	onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Bøler kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Anne Madeleine Gilbert Axelssen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

23 andelseiere
1 fullmakt
Totalt 24 stemmer

Det er to deltakere fra vindu/tak entreprenør som skal delta på generalforsamlingen.

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 280 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Ingjerd Torsby ble valgt som styreleder for to år.

5.2. Valg av styremedlemmer

Frank Joseph Gerling ble valgt som styremedlem for ett år.
Ingvild Tjønnås ble valgt som styremedlem for to år.
Jocipa Pejkovic ble valgt som styremedlem for to år.

5.3. Valg av varamedlemmer

Ahmad Afiouni ble valgt som varamedlem for ett år.
Gunn Rolfsen ble valgt som varamedlem for ett år.

5.4. Valg av valgkomité

Håkon Taule Njøs og Tove Gundersen ble valgt som valgkomité for ett år.

5.5. Valg av representant til samfunnshuset

Hanne Florin ble valgt som valgkomité for ett år.

5.6. Valg av representant til fyrhuset

Frank Joseph Gerling ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ingjerd Torsby	På valg: 2027
Styremedlem:	Ingvild Tjønnås	På valg: 2027
Styremedlem:	Marinko Smiljanic	På valg: 2026
Styremedlem:	Jocipa Pejkovic	På valg: 2027
Styremedlem:	Frank Josef Gerling	På valg: 2026
Varamedlem:	Gunn Rolfsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Ahmad Afiouni	På valg: 2026

6. Vaskeriene

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Alternativ 1:

Maskiner påkostes ikke reparasjoner.

Alternativ 2:

Vaskeriene avvikles etter hvert som maskinene vi har etter leasingavtalen går i stykker. Disse påkostes ikke reparasjoner etter endt leasingavtale.

Vedtak:
Alternativ 1 ble enstemmig godkjent.

Alternativ 2 ble godkjent med flertall.

7. Oppgradere/Vedlikehold parkeringsplassene

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Parkeringsplassene blir uten strømuttak, og lik i pris.

Motforslag fra salen:
Det videreføres ordningen som det er i dag og strømmen kobles ikke ifra. Hvis det går i stykker på en enkel parkeringsplass kobles strømmen ifra.

Vedtak:
Forslag til vedtak fra styret – «Parkeringsplassene blir uten strømuttak, og lik i pris.» ble vedtatt med 16 stemmer for.

Motforslaget faller med 5 stemmer for.

8. Valg av leverandør av TV- og internettjenester

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Kvartetten velger alternativ 2 Telenor fiber, med valgfri TV-boks mot ekstra kostnad. Dette med tanke på brukerundersøkelsen gjennomført i høst.

Vedtak:
Vedtatt med 18 stemmer for og 5 stemmer mot.

9. Vedlikehold/utskiftning av tak og vindu og verandadør

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Ja eller nei til følgende tre punkter:

a) Generalforsamlingen godkjenner prosjektet; bytte vindu og skifte tak.

b) Generalforsamlingen gir fullmakt til å ta opp lån pålydende 24.000.000 kroner.

c)Generalforsamlingen godkjenner vilkår for IN-ordning knyttet til lånet.

Vedtak: Godkjent med 2/3 flertall, 17 stemmer for.

Vedtak:

A) Generalforsamlingen enstemmig godkjente prosjektet; bytte vindu og skifte tak.

B) Generalforsamlingen vedtok enstemmig å gi fullmakt til å ta opp et lån på 24 000 000 kroner for gjennomføring av prosjektet.

C) Generalforsamlingen godkjente vilkår for IN-ordning knyttet til lånet med 2/3 flertall, 17 stemmer for.

10. Orienteringssak – Avfall i fellesområdene

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Anne Madeleine Gilbert Axelssen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere | *15-05-2025 09:00:09 UTC*

Undertegner | Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.73.211

KVARTETTEN BORETTSLAG 948609630 Norge

Signert med E-signere | *15-05-2025 08:51:07 UTC*

Undertegner | Dato

Anne Madeleine Gilbert Axelssen
Protokollvitne
anne.madeleine@hotmail.com
+4799454490

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.25

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.

Kvartetten Borettslag	HUSORDENSREGLER						Opprettet 1990, Av styret	
Revidert:	1995	2007	2011	2017	2024			

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 klokken 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 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. Tider for ro i leiligheten gjelder også bruk av egen vaskemaskin.

ALLMINNELIG 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 tillat å legge ut mat til fugler/dyr, eller kaste ut mat fra balkongene. Dette er uhygienisk, og tiltrekker seg rotter og mus.
Tepper, matter, sengetøy og andre tekstiler skal ikke ristes fra balkong eller vindu.

Det er ikke lov å montere parabolantenne på balkong eller husvegg.
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.

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

BRANNVERN:

Det skal ikke hensettes gjenstander, søppel eller lignende i trappeoppgangene eller kjellergangene. Dette kan skape farlige situasjoner ved brann, og hindre frie rømningsveier ved evakuering.

Kvartetten Borettslag	HUSORDENSREGLER						Opprettet 1990, Av styret	
Revidert:	1995	2007	2011	2017	2024			

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

Alle leilighetene må ha brannslukkingsapparat, og brannvarslere.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Matavfall, sanitærprodukter og lignende skal ikke kastes i toalettet. Beboer er økonomisk ansvarlig dersom toalettet tilstoppes og forårsaker oversvømmelse og skader på eget og andres bad.

Søppel skal legges i anviste avfallsbrønner. Plastposer med husholdningsavfall må knyttes godt igjen.
Papp og papir har egen avfallsbrønn, og esker og lignende må brettes sammen, eller deles opp for å ikke ta for stor plass.

Store gjenstander som ikke får plass, må beboerne selv fjerne, eventuelt oppbevare i egen bod inntil komprimatorbil kommer. Denne kommer på våren. Oppslag settes opp på tavlene i god tid.

Glass skal ikke kastes i avfallbrønnen. Returpunkter for glass og metall finnes i nærområdet.

RENHOLD:
Trappen vaskes en gang i uken av eksternt firma. Alle trapper og trappeavsatser skal holdes fri for sko, leker og annet som er til hinder for de som vasker. Sand og lignende rundt egen dør feies opp av hver enkelt beboer.

VASKERI:
Vaskeri og tørkerom benyttes etter bestemmelser som er kunngjort i vaskeriet.
Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet til næringsvirksomhet.
Husk å lukke vinduene før du forlater vaskeriet og strykerommet.

LUFTING:
Ikke la vinduene stå åpne hele dagen, eller i lengre tid når det luftes i den kalde årstiden. Dette gjelder både fellesområdene, men også egen leilighet.

Alle rom må holdes tempererte slik 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 entredøren er ikke tillatt.

Kvartetten Borettslag	HUSORDENSREGLER						Opprettet 1990, Av styret	
Revidert:	1995	2007	2011	2017	2024			

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER:

Ikke la vann stå og renne uten tilsyn.

Fett eller matrester må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang iblant med en oppvaskmaskintablett og kokende vann, dette hjelper til med å holde sluket åpent.

Hvis en kran eller et rør springer og stoppekran ikke kan stenges umiddelbart, surr et håndkle rundt stedet og la en snipp av denne henge ned i bøtte eller vask. Stoppekran må stenges snarest!
Ulovlige eller ikke fagmessige utførte reparasjoner kan føre til økonomiskansvar overfor 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 minst mulig plaget av eksosutslipp.

Parkering foran inngangene er kun tillatt ved av- og pålessing.

Tomgangskjøring er plagsomt for beboerne, og skal ikke forekomme.

FRAMLEIE:

Framleie må godkjennes av styret. Beboerne har helt ut ansvaret overfor borettslaget for skader eller ulemper som leietaker måtte påføre laget eller andre naboer.
Søknadsskjema for framleie finnes på nettsidene.

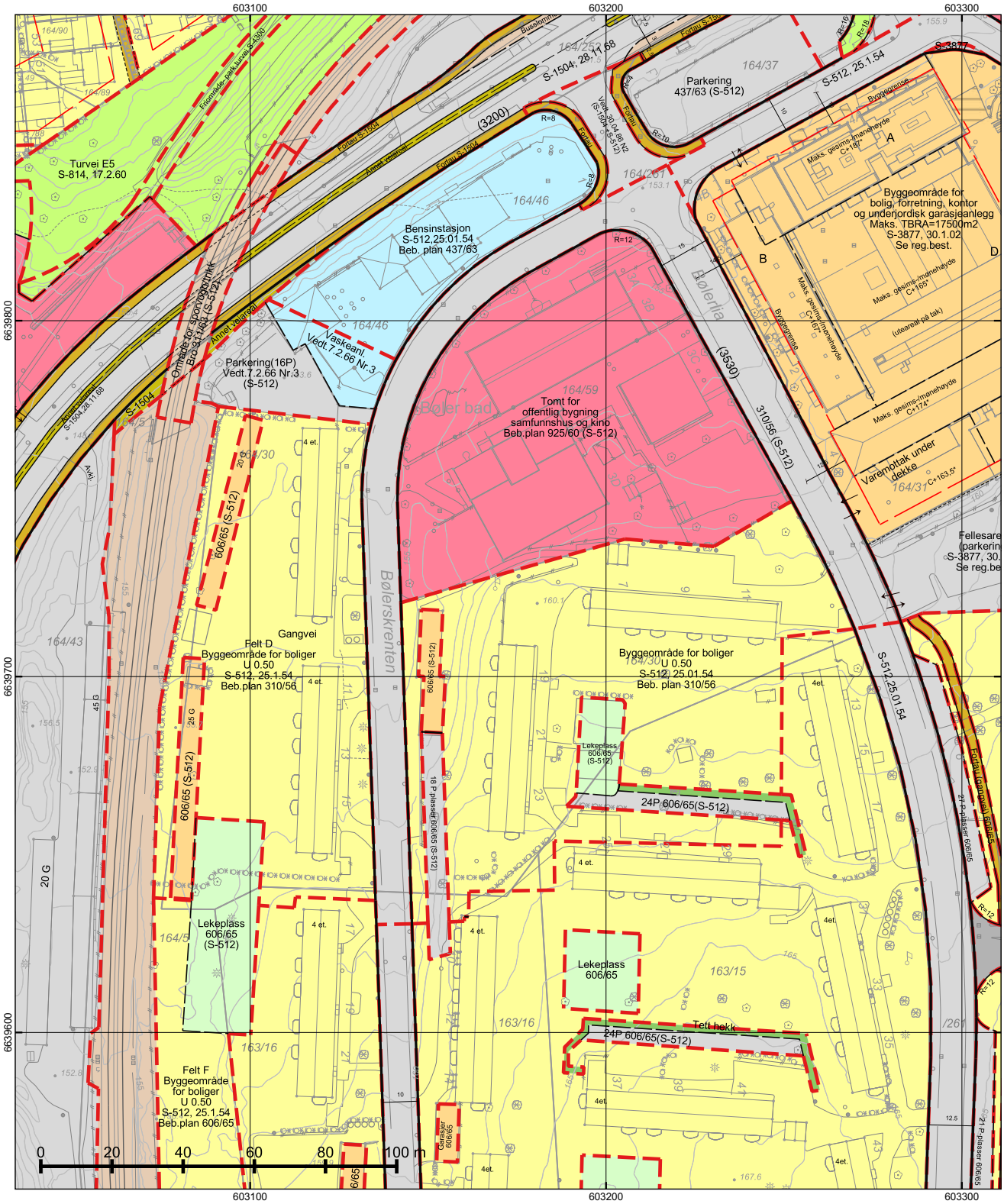
DYREHOLD:

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

MELDINGER:

Informasjon fra Solibo 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. Informasjonen kommer i form av oppslag på hjemmesiden, tavlene eller mail.
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 skjer skriftlig.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

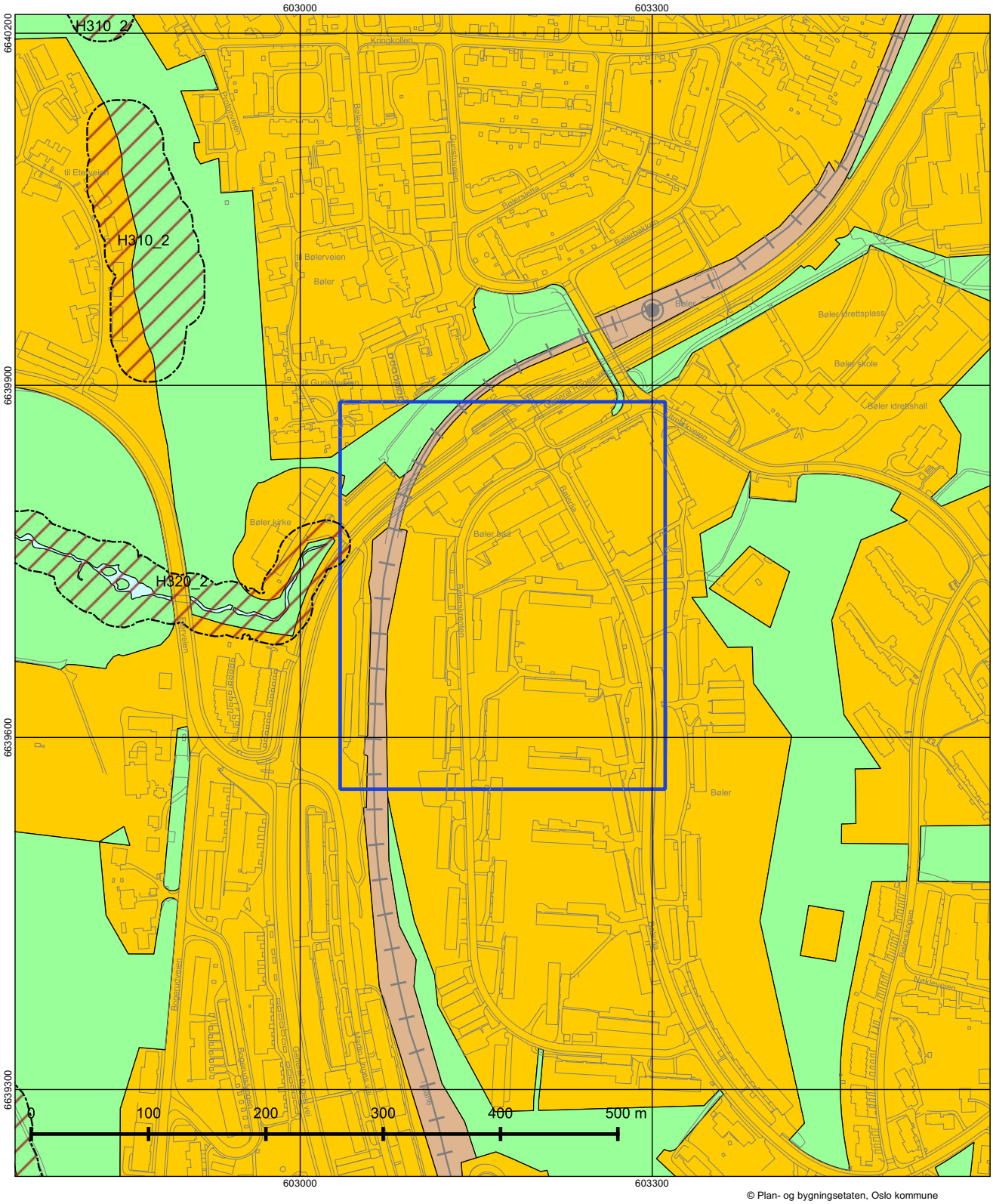
PlottID/Best.nr: 154492/ 86528559
Adresse: Bølerlia 7
Gnr/Bnr: 164/30
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154492/86528559
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
BØLERLIA 7

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528559
9059381

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.164 BNR. 30

Vi viser til bestilling av 20260315 for BØLERLIA 7.

GNR. 164 BNR. 30

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.01.1958.

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

15029 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

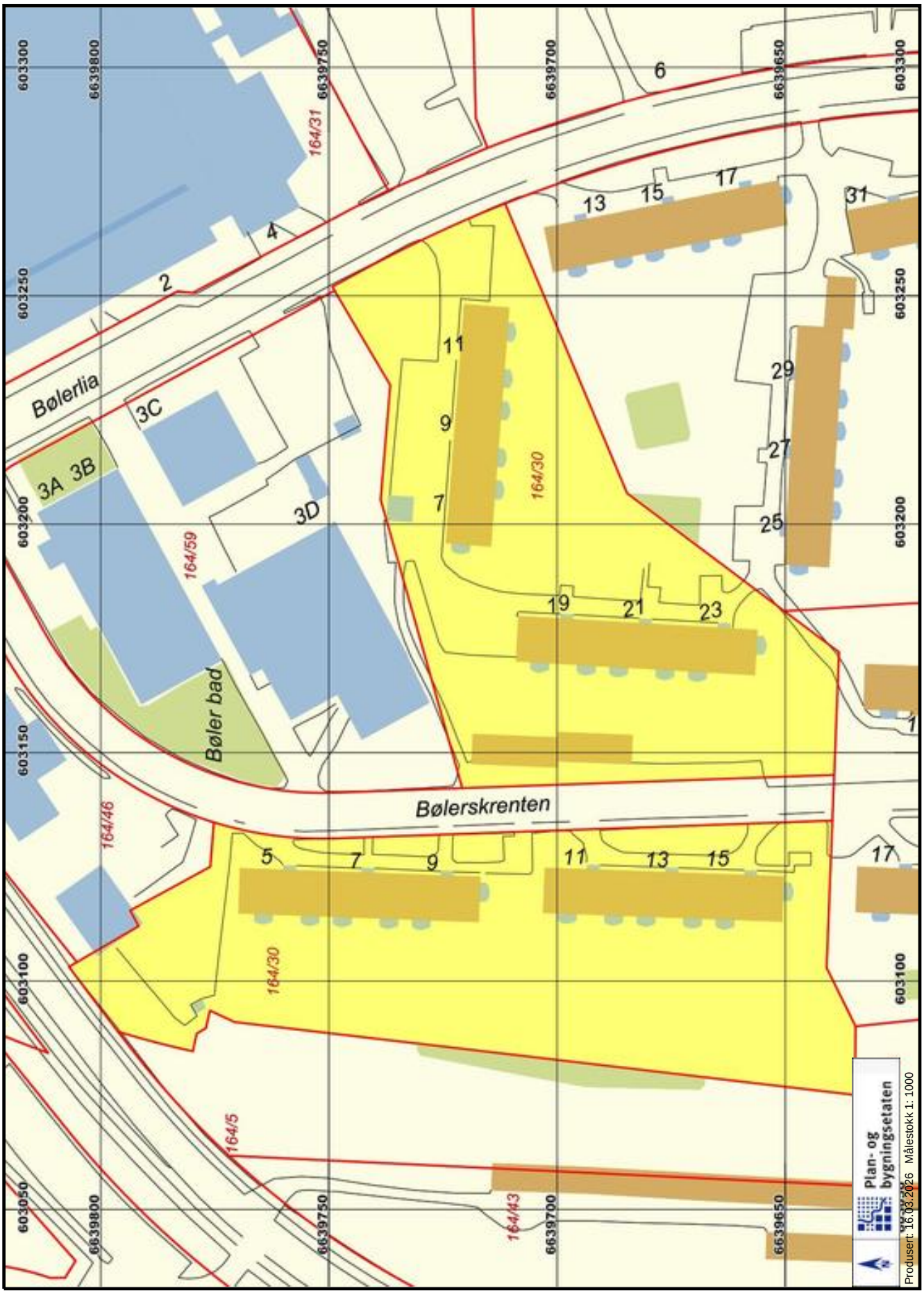
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Bølerlia
Bøler bad
Bølerskrenten
3A 3B
3C
3D
164/31
164/30
164/59
164/46
164/5
164/43
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

69054

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

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

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

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

TB/SS

KOPI

Oslo, den 5/2-1969

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.164, bnr 30 (5) blokk 2[4], Bølerlia 7-9-11.

Journalnr.
56/1358

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16/12-58

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Borettslaget Kvartetten,v/A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Hammersborg torg 1 B, Oslo 1.

Byggemelder
A/L Ungdommens Selvbyggerlag.

Ansvarshavende
Siv.ing.Erling Brekke, Ungdommens Selvbyggerlag A/L.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

T.Busch
Distriktsingeniør

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.

Skjema C-18. 2000. R. A. 7785/67. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 10 APR. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800201-28 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode:

Byggeplass:	BØLERLIA 7	Eiendom:	164/30
Tiltakshaver:	Kvartetten Brl. v/Jan Ivar Klausen	Adresse:	Bølerkrenten 13, 0691 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy alle 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke noen kommunal attest på tiltakets tekniske kvalitet, men angir en avslutning av den offentlige befatning med saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
avd.ing.

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

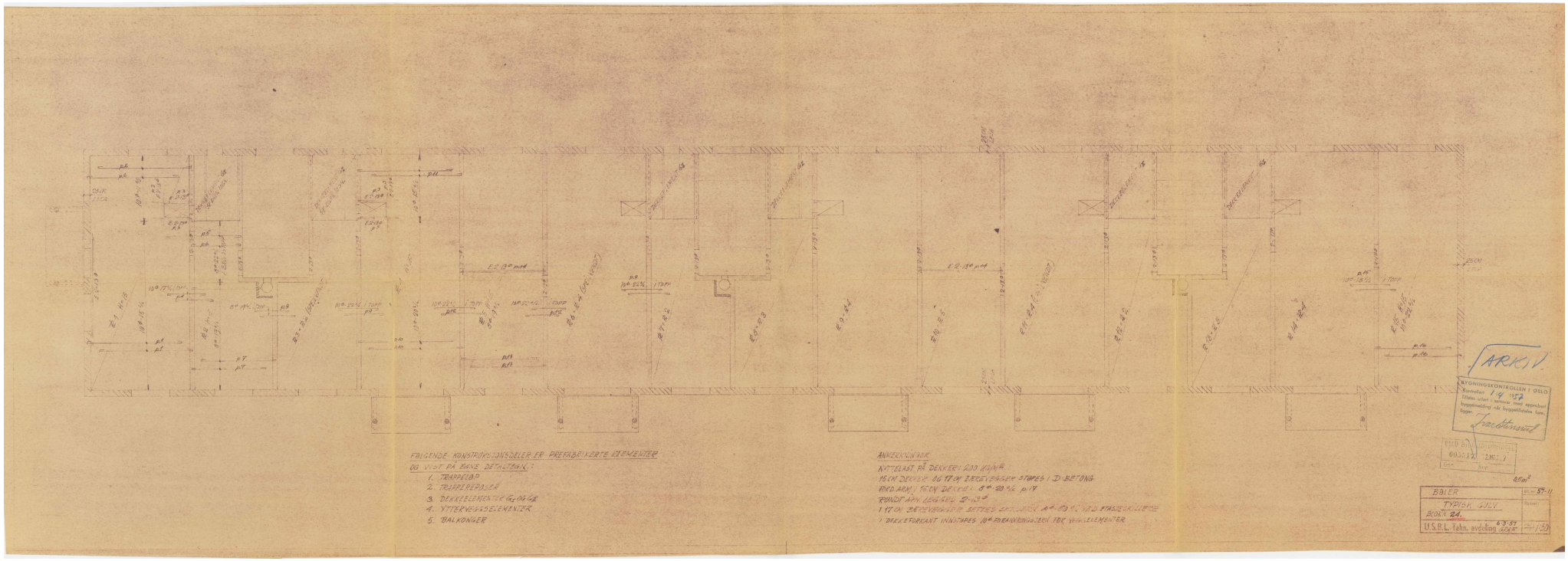
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

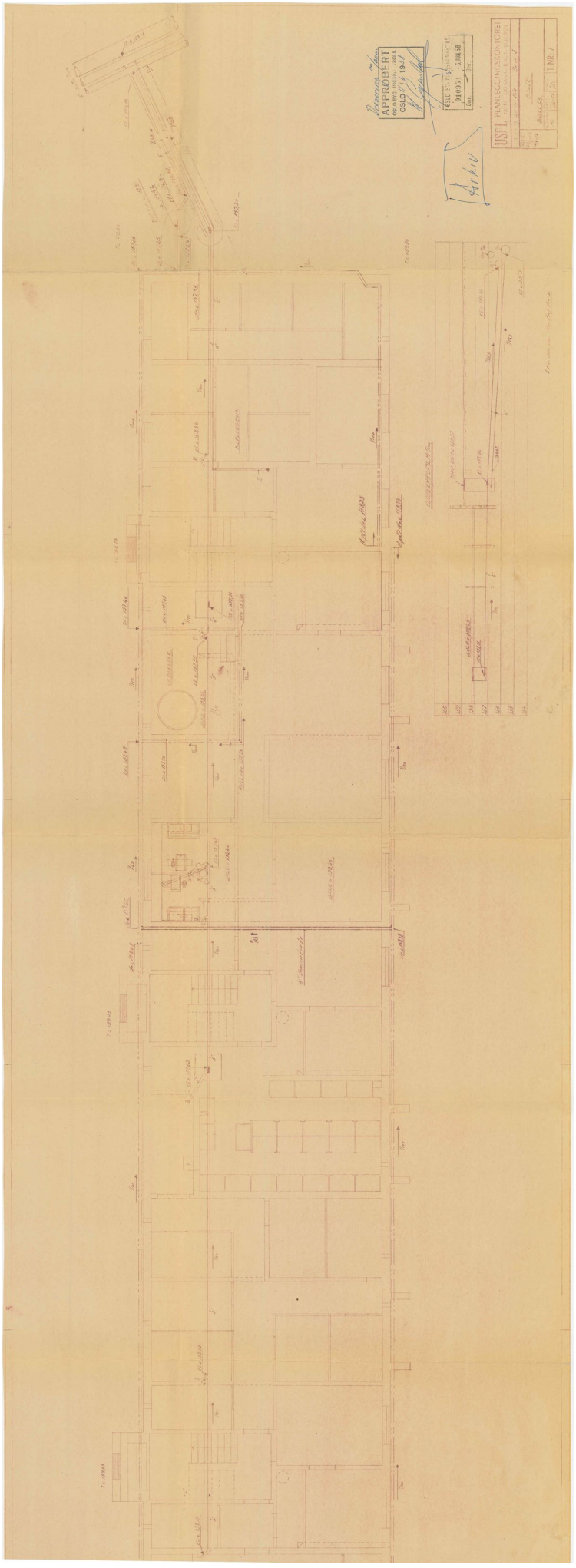
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

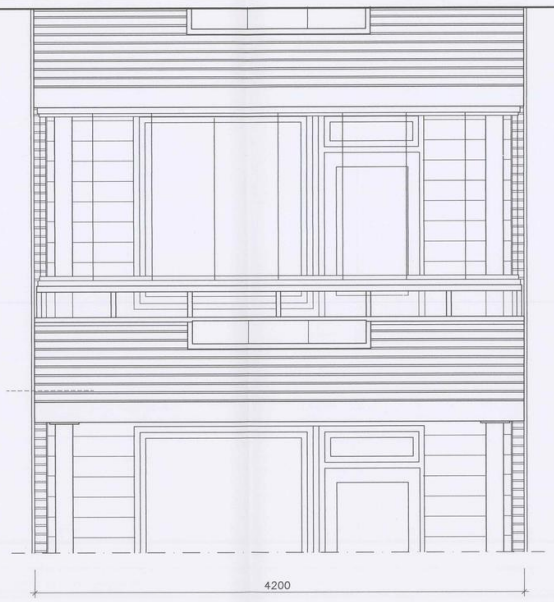
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

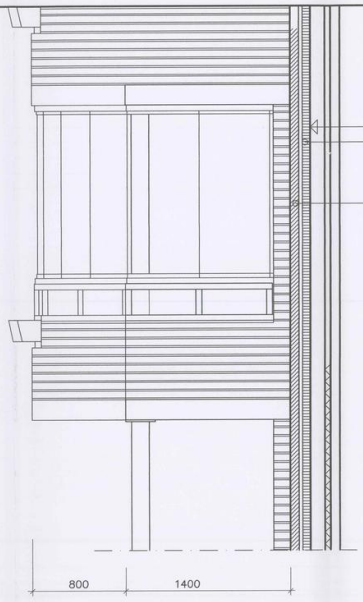
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823


FØLGENDE KONSTRUKSJONSDELER ER PREFABRIKERTE ELEMENTER
OG VIST PÅ EGNE DETALTEGN.:
1. TRAPPELØP
2. TRAPPEREPOSER
3. DEKKEELEMENTER G, OG GE
4. YTTERVEGGSELEMENTER
5. BALKONGER
ANMERKNINGER
NYTTELAST PÅ DEKKER: 600 kg/m²
15 CM DEKKER OG 17 CM ZERKEVEGGER STØPES I D-BETONG
FRED. ARM. I GLEN DEKKE: 8 Ø 10 ½ pr M
RUNDT ÅPN. LEGGES 2 Ø 13 ⁴
I 17 CM ZERKEVEGGER SETTES STIKKJERN Ø 6 - 50 c/c MED STØTTEARMERING
I DEKKEFORKANT INNSTØPES 18 cm FORANKRINGSJERN FOR YTTERELEMENTER
ARK. V
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 1/4 1957
Tillatelse utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
Trondheimsveien
BOLIGER
TYPISK GAVL
BLOKK 24.
U.S.B.L. Tekn. avdeling 63-57
57-11
1/50

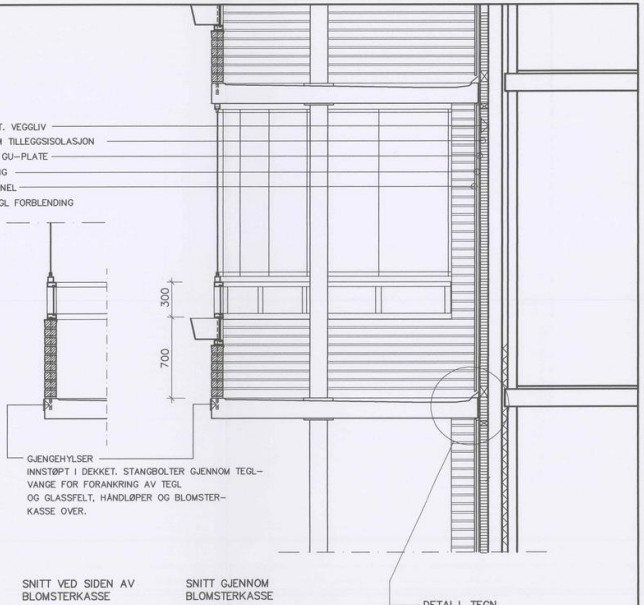

APPROBERT
OSLO BYG. INGEN. KONTOR
OSLO 19/4 1947
OSLO BYGGEKONTOR
010931
3.208.58
PLANLEGGINGSKONTORET
NR. 1



FRONT



SIDE

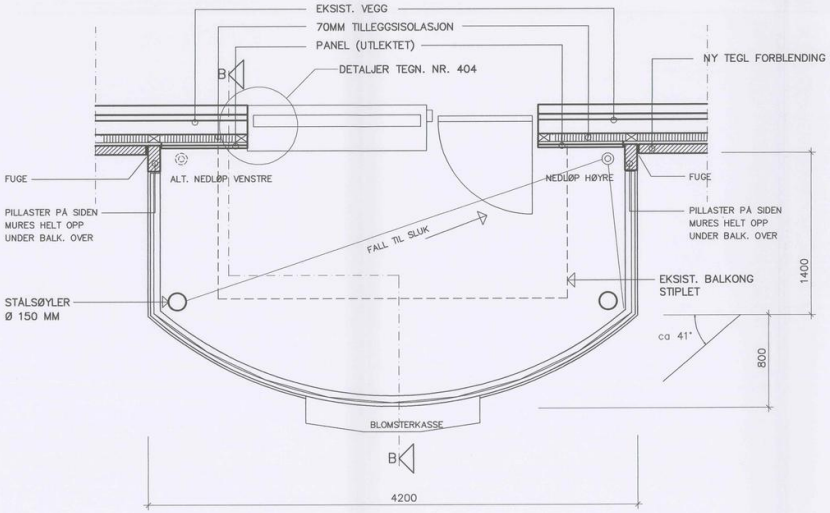


SNITT VED SIDEN AV BLOMSTERKASSE

SNITT GJENNOM BLOMSTERKASSE

DETALJ, TEGN. NR. 407

SNITT B–B



PLAN

ANTALL BALKONGER TYPE 1 :	
I ALT	: 96 STK
HVORAV CA HALVP. SPEILVENDT M.H.T. PLASSERING SLUK/BALK.DØR	

INNGLASSING AV BALKONGENE MED COVER GLASSPANEL-SYSTEM, ELLER TILSV.. INNGLASSINGEN UTFØRES INDIVIDUELT, ETTER BEBOERNES ØNSKE, ETTER AT REHABILITERINGEN AV FASADENE OG BALKONGARBEIDENE FORØVRIG ER FERDIGSTILT.

NBB
Tillatelsen gjelder
IKKE innglasning.

1

rettet: dato:

anlegg:

KVARTETTEN BORETTSLAG

SKJEMA NYE BALKONGER — dato: 15.01.98

PLAN, OPPRISS, SNITT — mål: 1:20

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS — ark. nr.: 296 — tegn. nr.: 301 — indeks

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

Skatteetaten

Dato
17.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 609 630 Andelsnr 2

Eiendommens adresse:

Bølerlia 7, 0691 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 021 250
Som sekundærbolig:	kr 4 085 000

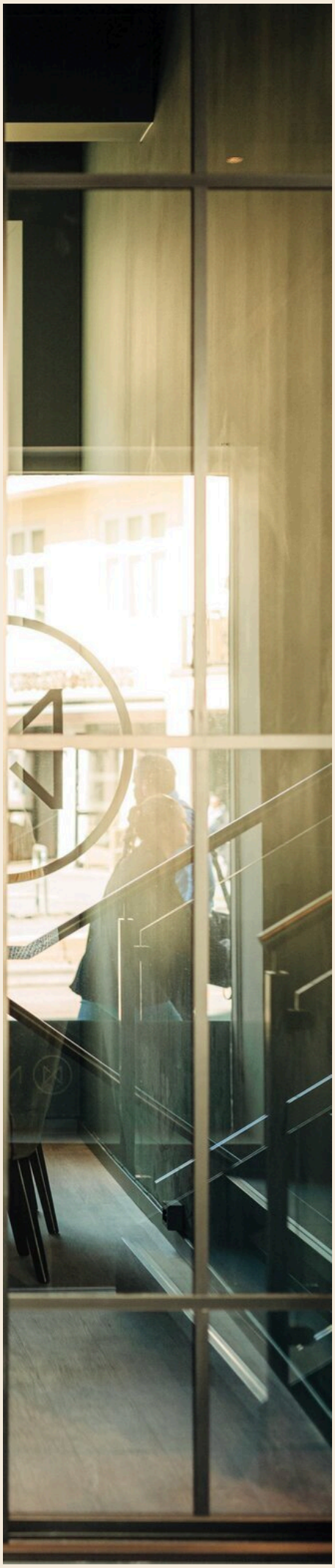
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bølerlia 7 0691 OSLO
Matrikkel: Gnr 164, bnr 30 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834