



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 avgjør 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.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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 rettviseende 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
Avskrivninger	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



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		



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	



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.

INNETEKTER

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 kostnadsgodtgjørelse	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

**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 finanskostnader	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



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



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVARTETTEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVARTETTEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

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)



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



Penneo Dokumentnøkkel: VFDD4-5EY22-D3XGY-IPAPJ-GND80-H5E6E

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 Kwartetten to ulike beskrivelser av parkeringsplassene, det er med strømuttak til motorvarmer, og det er uten motorvarmer.

Det finnes noen parkeringsplasser som har montert EI-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 Kwartetten 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. Sjøppel 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 legges 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 _____



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS

E-post: by@boaeiendom.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Kvartetten Borettslag

Megleropplysninger

06.02.2026

Vi viser til forespørsel av 05.02.2026

Boligselskap: Kvartetten Borettslag
Organisasjonsnr: 948 609 630
Gnr./bnr: 164 / 30
Eier(e): Osama Ahmad

Seksjons-/andelsnr: 38
Adresse: Bølerskrenten 11, 0691 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/kvartetten/
Kontakt skjema 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):	5,50 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.2026:	kr 23 594 371
Andel av saldo:	kr 247 731
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten, f.o.m 01.01.26:

Felleskostnader	kr 4.009,- pr. md.
Kommunale avgifter	kr 916,- pr. md.
TV/Internett	kr 304,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.427,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.656,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 56 724	kr 250 314

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

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 brannslukningsapparat, 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.

Henvelender til styret skjer skriftlig.

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:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiers utbedringsansvar, erstatning og forsikring

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. I de tilfeller der det utvetydig er konstatert at en lekkasje er oppstått som en følge av beboers manglende etterlevelse av vedlikeholdsplikt, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra beboer den til enhver tid gjeldende egenandel som borettslaget har lagt ut overfor forsikringsselskapet.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Fyrhuskomiteen

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet 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 framtredeende 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.



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS

E-post: by@boaeiendom.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Kvartetten Borettslag

Megleropplysninger

06.02.2026

Vi viser til forespørsel av 05.02.2026

Boligselskap: Kvartetten Borettslag
Organisasjonsnr: 948 609 630
Gnr./bnr: 164 / 30
Eier(e): Osama Ahmad

Seksjons-/andelsnr: 38
Adresse: Bølerskrenten 11, 0691 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/kvartetten/
Kontakt skjema 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 forkjøpsrett. 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):	5,50 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.2026:	kr 23 594 371
Andel av saldo:	kr 247 731
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten, f.o.m 01.01.26:

Felleskostnader	kr 4.009,- pr. md.
Kommunale avgifter	kr 916,- pr. md.
TV/Internett	kr 304,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.427,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.656,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 56 724	kr 250 314

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

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.

Vedtekter

for

Kvartetten Borettslag

org nr 948 609 630

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Kvartetten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiers utbedringsansvar, erstatning og forsikring

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. I de tilfeller der det utvetydig er konstatert at en lekkasje er oppstått som en følge av beboers manglende etterlevelse av vedlikeholdsplikt, vil borettslaget kreve tilbakebetalt fra beboer den til enhver tid gjeldende egenandel som borettslaget har lagt ut overfor forsikringsselskapet.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Fyrhuskomiteen

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet 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 framtredeende 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.



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 avgjør 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.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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 rettviseende 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
Avskrivninger	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



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		



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	



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.

INNETEKTER

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 kostnadsgodtgjørelse	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

**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 finanskostnader	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



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



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVARTETTEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVARTETTEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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)



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



Penneo Dokumentnøkkel: VFDD4-5EY22-D3XGY-IPAPJ-GND80-H5E6E

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 Kwartetten to ulike beskrivelser av parkeringsplassene, det er med strømuttak til motorvarmer, og det er uten motorvarmer.

Det finnes noen parkeringsplasser som har montert EI-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 Kwartetten 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. Sjøppel 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 legges 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:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

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