PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Skuronnveien 30, 0681 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 313

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2314 **Eiendomsverdi ref nr:** JC1234

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig



Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (andel) over tre plan opprinnelig fra år 1962. Sentralt beliggende på Manglerud i veletablert boligområde. Det er kort vei til Manglerud senter med diverse forretninger, kafeer, offentlig kommunikasjon i flere retninger og flere servicetilbud.

Boligen fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv planløsning. Boligen ble tilbygget i 2014 i regi av dagens eier. Det er både originale og nyere konstruksjoner med den elde og slitasje det medfører.

Det er planlagt rehabilitering av fasader og tak i regi av borettslaget.

Adkomst til boligen via felles gangvei/gårdsplass.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, uteområder og gangvei.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 281,36,-

Pent opparbeidet tomt/hage utenfor boligen.

Det disponeres 1 garasjeplass i felles garasjebygning.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Abellund borettslag består av 254 andelsleiligheter beliggende mellom Manglerud og Abildsø i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Manglerud
Grunnkrets: Søndre Manglerud
Valgkrets: Manglerud skole
Skolekrets: Manglerud

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

REKKEHUS

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

BYGGEMELDT PLANLØSNING OG DAGENS PLANLØSNING

Eier opplyser: "2015: Påbygg på hageside med utvidelse av stue og kjellerstue. Arbeidet ble utført i forbindelse med drenering i borettslaget. Påbygget ble utført ca. 20 cm lavere enn hoveddelen, noe som avviker fra innsendte tegninger. Ferdigattest foreligger."

Byggemeldt ark.tegning (2014) benytter følgende rombenevnelse: "Kott. Mat. Vask. Disponibelt rom. Utvidelse disponibelt rom".
Rombenevnelsen "Disponibelt rom" ansees ikke som rom til varig opphold.

Dagens planløsning og bruk er noe endret utover ark.tegning fra 2014.
Kjeller:
- Ett innredet rom og én innvendig bod er bygget i etterkant av arkt.tegning fra 2014.
- Opprinnelig rombenevnelse "vask" brukes som baderom idag.

Dagens planløsning avviker dermed noe fra arkitekttegning fra 2014.

TAKHØYDE
Takhøyder er målt til følgende:
2.etg.: Ikke målt.
1.etg.: 2,27m på kjøkken og 2,29m i stue. AVVIK
Kjeller: 2,13m og 1,90m i kjeller. AVVIK

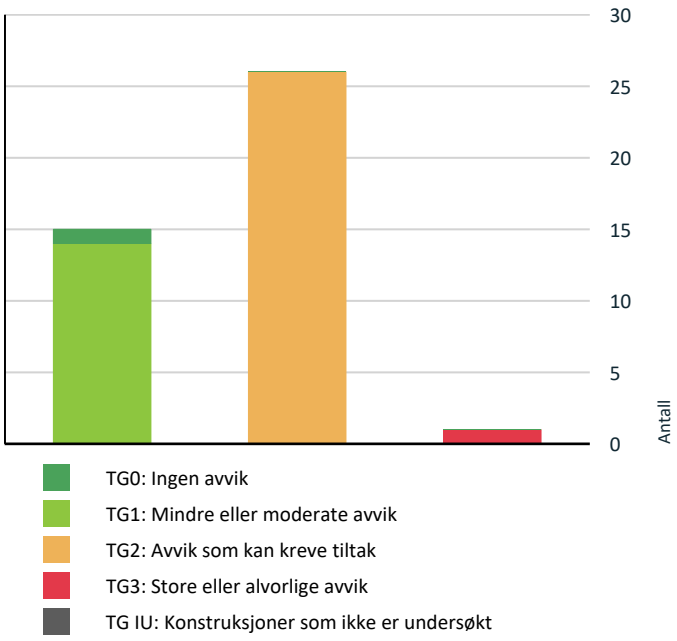
Det er krav til takhøyde minimum 2,20m for rom som ikke er for varig opphold ihht. TEK10.
For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

RØMNING
Rømning via intern trapp.
Store kjellervinduer er plassert høyere enn 1m over gulv og tilfredstiller ikke krav til rømning.

DAGSLYSFLATE
Det er store vindusflater som gir godt med dagslys i kjellerrom mot hagen. Dagslysflate er ikke vurdert for disse rommene da de ikke er godkjent til varig opphold.

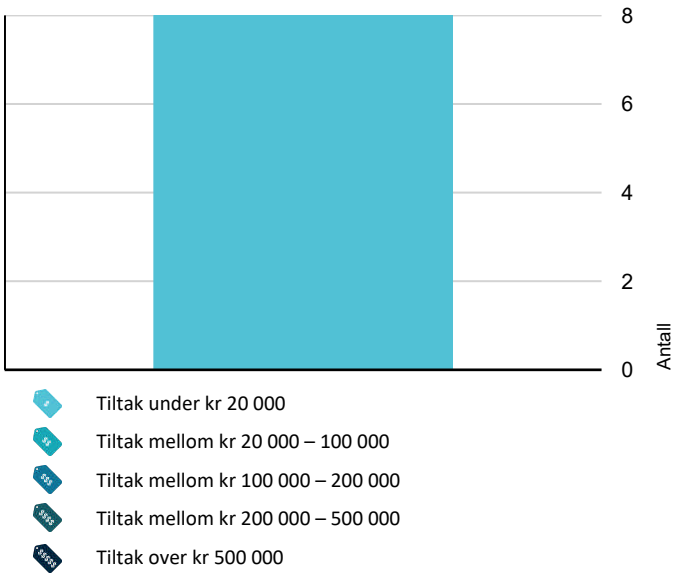
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

REKKEHUS

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (kjeller) > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Terrassedør 1.etg.	Gå til side
Utvendig > Verandadør 2.etg.	Gå til side
Utvendig > Veranda 2.etg.	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 1.etg.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 2.etg.	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.etasje > Baderom 2.etg. > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.etasje > Baderom 2.etg. > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2.etasje > Baderom 2.etg. > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (kjeller) > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (kjeller) > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (kjeller) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (kjeller) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

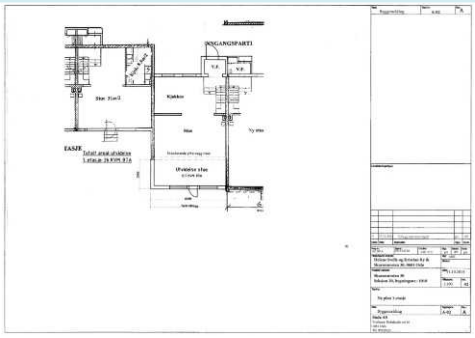
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1962

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Hus i rekke
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1962
Kilde: Kartverket

Ett-trinns søknadsbehandling: Datert 15.10.2014. Formål: Tilbygg
Ferdigattest: Datert 10.06.2016.

Vedlikehold
Oppsummering av større vedlikehold og rehabiliteringstiltak i perioden etter 1985:
1985 Nytt takbelegg og takrenner.
1990 Fasader og gavlvegger på "lettbetonghusene" har fått ny tre-kledning og tilleggsisolering. Beising av alle husene.
1991 Montert veggstiger på alle kryssdelte 4-mannsboliger.
1992 Rehabilitert spillvannsuttrekksledninger til: Treskeveien 54-84, 41-103 og Skigardveien 13-23 og 2-40.
1994 Randisolering av gulv i kryssdelte 4-mannsboliger.
1993-1998 Asfaltering av stikkveier og inngangspartier.
1998-1999 Montering av veggstiger på alle hus etter krav fra feiervesenet.
Beiset trehus nedre felt (øst-syd og vestvegg) 84 stk. leiligheter.
Resten 86 stk. leiligheter øvre felt. Beiset trehusene øvre felt.
Alle trehusene er nå beiset.
1999 Bygget styrehuset. Alle «lettbetong hus» beiset.
Gjennomført «Vannsjekken».
2000 Styrehuset ferdigstilt. Området rundt beplantet.
Gjennomført «Elektrosjekken».
2002 Samtlige tilgjengelige drens- og overvannskummer slamsugd og høytrykkspylt.
2003 Utbedret støttemurer, reparert taklekkasje, panelt om endevegg og utarbeidet tilstandsrapport for bygningsmassens fellesarealer.
2005 Oppstart av vedlikeholdsprosjektet. Alle piper fikk nye beslag. Utskifting av takpapp, takrenner, nedløp. Utskifting av synlig råteskadet og dårlig panel, maling av vinduer, vegger og grunnmurer. Ny drenering etablert i Treskeveien 81-87.
2006 Avsluttet vedlikeholdsprosjektet. Byttet diverse bakkestoppekraner.
Rehabiliterte noen avløpsrør.
2007 Skiftet 4 stk. garasjeporter i «Skolebakken». Ny drenering ble etablert på hagesiden og gavlveggen mot nord i Skuronnveien 53-59.
2008 Drenering av grunnmur i Treskeveien 62-68.
Byttet kledning på syd og østvegg i Skuronnveien 18-20.
Bygget ny dobbel garasje i skolebakken.
Oppgradert 5 stk. tørkestativ. Byttet 5 stk. bakkestoppekraner.
2009 Etablert drenskum i Skuronnveien 10.

Tilstandsrapport

Skiftet 2 stk. vippedyr (lekeapparater).
Skiftet sand i lekekasser.
Montert nye trådløse røykvarslere i alle leiligheter og fellesarealer.
2010 Drenering av grunnmur på inngangspartisiden i Treskeveien 54-60.
Oppgradert 2 stk. tørkestativ.
Undersøkelse av tilstanden til alle trapper knyttet til rekkehus av lettbetong
2011 Drenering og etterisolering av grunnmur i Skuronnveien 25-31.
Det ble satt opp en ny flaggstang i krysset Treskeveien/Grasveien, og
flaggstanga ved Skuronnveien 25 ble flyttet til Skuronnveien 33.
Det ble utført service på alle røykvarslere og brannslokkere av
Trygg og Sikker. Diverse asfaltering og reparasjoner av verandaer.
2012 Rehabilitering av betongtrapper i Treskeveien 33-47, Grasveien 5-11 og
Skigardveien 2-8.
Rehabilitering av drenering og etterisolering av gavlvegg i Treskeveien 12
Rehabilitering av drenering på inngangspartisiden og gavlvegg i
Skuronnveien 58-60 og 62-64.
Rehabilitering av avløpsledning i Grasveien 2-12.
Rehabilitering av 2 stk. verandaer i Skigardveien 35.
Maling av 20 pergolaer uten tak.
2013 Skiftet lamper i oppgangene, og utelamper i 4-mannsboligene.
Etablerte ny drenering, fuktsikring og isolering i Skuronnveien 10-12, 14-
16, 18-20 og hagesiden i Treskeveien 73-79.
Utskifting av brannslokkingsapparater.
Kontrollerte alle sikringsskap tilhørende fellesarealene i
4-mannsboligene.
Utlevering av nye dekodere fra Get.
2014 Riving av gamle, og etablering av nye verandaer i Treskeveien 94.
Befaring og kontroll av alle verandaer i 4-mannsboligene.
Oppstart av dreneringsprosjektet som startet høsten 2014. Dette innebar
ny drenering, fuktsikring, isolering og utskifting av noen
bakkestoppekraner og utskifting av enkelte strøm-fordelingsskap.
2015 Videreføring og avslutning av dreneringsprosjektet. Dette innebar ny
drenering, fuktsikring, isolering samt utskifting av ytterligere
bakkestoppekraner. De fleste strømfordelingsskap i borettslaget ble
skiftet. Prosjektet inkluderte i tillegg rehabilitering og fuktsikring av
utvendig trapper på «lettbetonghusene».
Nye steinmurer er etablert der rekkehusene har «trapping»/høydeforskjell
mellom enhetene. I hovedsak gjelder dette i Grasveien og Skuronnveien.
Tilstanden for verandaene i Skuronnveien 12, Skigardveien 13 og 23 (4-
mannsboliger) innebar at disse måtte rives og erstattes med nye. Veranda
i Skigardveien 11 ble tilleggsfundamentert og rettet opp.
På flere «rekkehus av tre» var kledning skadet etter demontering av
tidligere boder og som følge av defekte tak-nedløp. Råteskadet panel ble
skiftet på både gavlsider, inngangs- og hagesider.
2016 Skiftet ut alle gamle utelamper og lampene i oppgangene i 4-mannboliger.
Her ble det montert LED- armaturer med bevegelsessensor og fotocelle.
Div. etterarbeider knyttet til dreneringsprosjektet.
Gulv, vegger og tak på luftebalkong i 2. etasje på baksiden av
Skuronnveien 16 ble reparert etter flere vannlekkasjer.
Rettet opp fundament for grunnmur og veranda ifbm. tilbygg i
Skuronnveien 56.
Demontert gammelt og råteskadet panel, lektet ut, etterisolert og montert
ny panel på gavlvegger i Skuronnveien 36 (tilbygg) og Skuronnveien 38.
2017 Gjennomført fase I og II i verandaprosjektet (4m-boliger). Følgende
adresser var omfattet: Skigardveien 19, 21, 25, 27, 41, 43, 45, 49, 53 og
55. Treskeveien 4, 6, 8, 10, 14 og 96. Skuronnveien 4, 10 og 14.
Eldre råteskadede verandaer ble revet. Nytt fundament ble støpt og nye
verandaer etablert. Ettersom kledningen måtte tas av på fasaden for å
etablere nye verandaer, ble verandafasadene samtidig etterisolert med 10
cm isolasjon (i tillegg til 10 cm opprinnelig isolasjon) og ny vindtett duk ble
montert før ut-lekting og til slutt montering av ny kledning/panel.

Tilstandsrapport

Vinduene måtte i den sammenheng flyttes tilsvarende ut i fasadelivet og de beboerne som ønsket å skifte/bekoste nye vinduer, fikk disse montert inn som en del av prosjektet. Prosjektmester AS var ansvarlig utførende, Obos Prosjekt AS var prosjektleder, ansvarlig søker var Rik Arkitektur AS v/sivilarkitekt Marthe Disen. Reetablert enkelte gjerder og porter mellom 4-mannsboligene i Skigardveien mot Plogveien etter dreneringsprosjektet. Utført av Nordstrand Gjerdefabrikk.
Beskjæring av flere større trær på borettslagets grøntområder samt fjerning av trær som var syke og/eller skadet.
Nye seriekoblede røykvarslere ble montert av Trygg og Sikker i samtlige leiligheter i tillegg til i innvendige fellesarealer og kjellere i 4-mannsboligene.
Rehabilitert avløpsrør fra Treskeveien 90-92 og 94-96, og ned til kommunalt nett etter pålegg fra OVA (Oslo vann- og avløpsetat). Det ble benyttet epoxy-foring (strømpe). Arbeidene ble utført av Olimb Rørfornying AS.
2018 Rehabilitering av avløpsrør i Skigardveien 9 -11.
5-årskontroll av pulverapparater. Skiftet bakkestoppekraner (3 stk) i Skuronnveien 14-16, 18-20 og 22-24. Lagt om og montert nytt tak-nedløp i Grasveien 30-32. Gjennomført fase III i verandaprosjektet (4-mannsboliger). Følgende adresser var omfattet: Skigardveien 5 og 7, Treskeveien 12, samt Skuronnveien 2, 8, 16, 18, 20, 22 og 24. Oppstart grunnarbeider for nye verandafundamenter for Skigardveien 9, 11, 15 og 17 (fase IV). Det ble benyttet samme utførelse, entreprenør og øvrige prosjektaktører som beskrevet for fase I og II som ble gjennomført i 2017.
2019 Sluttført siste fase i verandaprosjektet (4-mannsboliger) som omfattet følgende adresser: Skigardveien 9, 11, 15, 17, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 47, 51, samt Treskeveien 90 – 94. Arbeidene ble ferdigstilt ved utgangen av 1. halvår 2019. I 2. halvår ble verandaene som opprinnelig ble skiftet tilbake i 2015 (Skigardveien 13, 23 og Skuronnveien 12), tilpasset slik at utførelsen med gelender, front og endevegger gjør at alle verandaer nå fremstår som identiske. Dette var en forutsetning i tillatelsen fra Plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Helt på slutten av 2019 ble så verandaen og varandafasaden i Skuronnveien 6 skiftet.
Reetablert asfalt og kantstein på stikkveier og foran inngangspartiene i Treskeveien 4-6, 8-10 og 12-14. Tilsvarende i Skuronnveien 14-16, 18-20 og 22-24.
Det ble i samme operasjon gravet opp for utskifting av 3 stk. bakkestoppekraner i Skuronnveien.
Etablert 9 avfallsstasjoner med brønner for restavfall, papp/papir samt glass/metall (på 3 av de 9 stasjonene). Gravearbeidene ble igangsatt tidlig i februar 2019. Underveis ble det besluttet å anlegge belysning og snøsmelteanlegg (varmekabler) i tilknytning til hver stasjon som krevde bl.a. en del ekstra gravearbeider samt involvering av Hafslund for etablering av strømtilførsel og tilhørende strømmålere. Brønnene var klare til bruk i slutten av juni 19, men enkelte standplasser ble ikke ferdig tilkoblet til strøm før mot slutten av 2019.
Aktiv Rørinspeksjon utførte rehabilitering («strømpekjøring»/epoxyforing) i deler av avløpsrør i husrekken Skigardveien 18-24, fra innvendig stakekum i nr. 18 og et par meter ut fra grunnmur på gavlvegg.
Råteskadet rekkverk, gulv og bjelker ble skiftet på original balkong i Skuronnveien 9.
2020 Aktiv rørinspeksjon utførte rehabilitering av resterende avløpsrør under husrekken Skigardveien 18-24. Tilsvarende ble avløpsrøret under husrekken Treskeveien 70-76, samt utvendig rørstrekk frem til stakekum utbedret med epoxyforing.
Skiftet tekking/membran og råteskadet rekkverk og rekkverksgjennomføringer ifbm. lekkasje på tilbygg i Grasvn 2-4.
Ny vindsperre og tilhørende utvendig kledningen ble skiftet på deler av fasaden.
Felling, beskjæring og stell av trær samt opprydding i vegetasjonen på

Tilstandsrapport

fellesarealet inntil tomtegrensen mot Vekterveien.
Utvidet kapasitet på avfallsbrønn ved stasjon 4 (v/Grasveien 38) og stasjon 8 (v/Skigardveien 40) ved å bytte beholder fra 3 - 4 m3.
2021 Aktiv rørinspeksjon utførte rehabilitering av deler av avløpsrør ut fra husrekken Skuronnveien 1-11 med epoxy-foring frem til off.nett.
Avløpsrør ut fra Skuronnvn 6/8 ble gravet opp, nytt rør ble skjøtet inn ved bruddet. Skiftet tekking/membran ifbm. lekkasje på tilbygg i Skuronnvn 24.
2022 Gjennomført kontroll av alle seriekoblede røykvarslere (5 årskontroll) i alle leiligheter i både rekkehus og 4-mannsboliger.
Byttet avløpsrør og stakerør i Skigardvn 53-55 (4-mannsbolig).
Rehabilitert avløpsrør fra innvendig stakeluke og ut mot kommunalt nett i Skuronnveien 38-48.
Pewi AS gjennomførte rehabilitering av pipeløp i Skuronnvn 20, samt Skigardvn 9, 13, 15, 17 og 19. Benyttet stålforinger Ø100mm som ble ført ned i pipeløpene og tilsluttet røykrør fra hver leilighet med ildsted. Montert røykgassvifte på toppen av hver pipe. Ferdigattest fra Plan og bygningsetaten forelå i august 2022.
2023 Gjennomført utskifting av slukkeapparater i alle boliger.
For å hindre røykspreding til trapperommet som er primær rømningsvei, ble automatiske dørlukkere på begge dørene fra trapperom og inn til kjeller montert i alle 4M-boliger.
Skiftet defekt bakkestoppekran til Grasveien 5 – 11.
Utbedret lekkasje på vanntilførselen til Treskeveien 33 – 39.
Felling, beskjæring og stell av trær samt opprydding i vegetasjon på fellesarealer. Kjøpt inn 5 nye sittebenker til fellesarealer.
Supplert med jord og tilsådd etter fjerning av vegetasjon i Skuronnvn, i hovedsak mellom nr. 23 og 25.
2024 Oppstart for prosjektet med rehabilitering av kloakkrør, uttrekk og bunnledninger etter pålegg fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten grunnet påviste lekkasjer. Pålegget gjaldt for adressene Treskeveien 4-14, Skuronnveien 1-64 og Grasveien 5-48 (unntatt for uttrekkene i Skuronnveien 38-48 og Grasveien 2-12 som tidligere har blitt utbedret, men der rehab av bunnledningene gjenstår).
Montert nytt sokkelbeslag i Treskeveien 43. Reparert nedløp og takrenner Skuronnvn 20 og Treskeveien 91. Skiftet beslag/pipetopp Skuronnvn 50.
Skiftet del av tak og taksperre pga. råte i Grasvn. 18.
Skiftet bærestolpe og reparert levegg på hagesiden mellom Skuronnvn 49/51.
Montert nye lekeapparater/«vippedyr» på lekeområder i borettslaget.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Eier opplyser omfølgende arbeider:

2006
Nytt kjøkken
Ikea, Comfort Bryn ved Anders Torp, Sinus Elektro ved Jan Ingar Rosted

Nytt bad 2. etg.
Kvik, Aqua Flis AS, Aqua Entreprenør AS ved Olav Myhre
Selger opplyser at det i forbindelse med oppussing i 2006 ble nevnt nedbøy/svai i bjelkelaget over kjøkkenet, under bad i 2. etasje. Etter det selger husker ble det gjort tiltak av snekker. Synlig utslag i dag er at dørkarm inn til ett soverom er noe skjev, anslagsvis ca. 1 cm. Selger er ikke kjent med andre skjevheter, følgeskader eller problemer med badet.

Sikringsskap
Bravida

2009
Nytt bad kjeller
Aqua Flis AS, Bravida

Kontroll av elektrisk anlegg
Trukket ut i tilfeldig kontroll av myndighetene. Gjennomført av Infratek.

2015
Drenering gjennomført i borettslaget

Påbygg hageside
Tiltakshaver: Kristian Kyvik og Helene Svelle
Søker: Stole AS ved Gro Tangen Solberg
Entreprenør: Smarthus AS ved Saulius Rakauskas
Arkitekt: Don Lawrence

Pusset opp stue og kjellerstue.
Terrassen ute er hundre prosent plast og vedlikeholdsfritt.

2017
Ny peisovn fra Nordpeis

2022
Vannlekkasje i utekran. Vann trengte inn i deler av kjelleren. Utbedret at RECO Bygg og Skadeteknikk AS ved Aleksander Aas. Fuktmålingene mot nr. 32 varierte mot slutten av oppdraget. Verdiene stabiliserte seg da nr. 32 flyttet utløp fra takrennen ut i hagen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med takpapp. Borettslaget vurderer/planlegger utskifting av tak for bygningene i borettslaget.
Undertak er ikke besiktiget.

Yttertak, sløyfer, lekter, takpapp er ikke besiktiget da det ansees som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



Taktekking

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i blikk. Ingen unormal slitasje observert.
Taknedløp er ledet vekk fra grunnmur påterrassesiden. Ved inngangsparti er det vanskelig å vurdere. Dersom taknedløp er ført ned langs grunnmur under bakken anbefales det å lede disse vekk fra grunnmur for å ikke overbelaste drenssystemet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjon i isolert bindingsverk fra henholdsvis 1962 og tilbygg fra 2014. Kledd med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Værslitasje på den eldste kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Borettslaget vurderer/planlegger fasadeoppussing.



Små riss/sprekker nederst på kledningen.



Værslitasje

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertakskonstruksjon i treverk fra byggeåret.

Ingen fuktskjolder eller skader ble observert innendørs.
Ingen svekkelser/vesentlig synlige skjevheter/nedbøyninger ble observert.
Yttertak er kun besiktiget fra bakkeplan og veranda med de begrensninger det gir.

Årstall: 1962

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme datert 2015 og 2006.
To store vinduer i kjeller er datert 2009.



Vinduer fra 2015.



Vinduer fra 2015.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Noen vinduer med isolérglass i treramme datert 83 og trolig 98 (vanskelig å tyde datostemplingen).
Noen originale vinduer i treramme i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer bør påregnes å utskifte innen få år men ansees ikke som et umiddelbart tiltak.



Dato 1-83.



Eldre vindustype.

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Original inngangsdør i treverk. Nyere elektronisk kodelås fra Yale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør med generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 2 Terrassedør 1.etg.

Beskrivelse

Terrassedør med isolérglass i treverk.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Beslag foran dørterskel mangler utendørs.
Håndtak er montert speilvendt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedre avvik må påregnes.



Terrassedør



Dato 2014.



Beslag mangler.

TG 2 Verandadør 2.etg.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Verandadør med isolérglass datert 2015.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malingsavskalling. Fuktskadet dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Verandadør 2.etg.



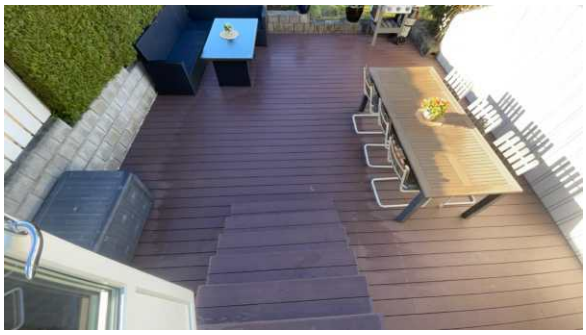
Malingsavskalling. Fuktskadet dør.

TG 1 Terrasse(terreng)

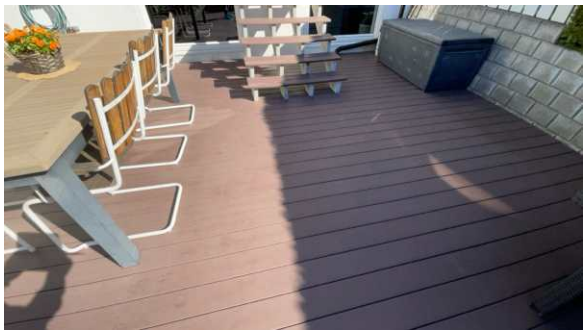
Beskrivelse

Terrasse på terreng (markterrasse). Bygget ved egeninnsats/ufaglært. Fundamenter og utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen for å gjøre dette på en tilfredstillende måte.

Ingen unormale skjevheter ble oppdaget. Det gis TG1 da terrassen fremstår som fullt brukbar uten store avvik men det tas alle forbehold om utførelsen.



Markterrasse



Markterrasse

TG 2 Veranda 2.etg.

Beskrivelse

Veranda er bygget i treverk og fungerer som tak for underliggende etasje. Den opplyses å være bygget av fagfolk i 2015.

Rekkverkshøyde: 99cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Løst rekkverk, ikke tilfredstillende utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær klar over at rekkverk er løst, det anbefales å stive opp dette.



Veranda



Veranda



Rekkverk



Synlig tettesjikt (tjærepapp).

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utendørs trapp ned til terrasseplatting.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere rekkverk mht. sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utendørs trapp ned til terrasseplatting.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Fliser. Laminat. Malte gulv.
Veggflater består av: Malt panel. Malte plater. Malt mur. Tapet. Fliser.
Himlinger består av: Malte plater. Malt panel.

Overflater gis både TG1 og TG2 avhengig av hvilke rom og overflater som vurderes.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene å ha ingen praktisk betydning mht. bruk. Vær klar over at det er både originale konstruksjoner med generell slitasje og nyere konstruksjoner/overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe stedvise ujevnheter, glipper under listverk, ujevne overganger og generelle slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

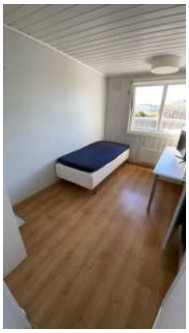
Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene/slitasje/elde.



Overflater



Overflater



Overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt etasjeskille. Det er nivåforskjell i gulv i to innredede rom i kjeller i forbindelse med tilbygg.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: INNREDEDE ROM I KJELLER

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 8 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 10 mm

Tilstandsrapport

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille 1.etg.

Beskrivelse

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 16 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

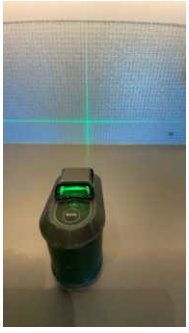
Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille 2.etg.

Beskrivelse

Eier opplyser: "Det er opplyst om noe nedbøy/svai i bjelkelaget over kjøkkenet, under bad i 2. etasje. Forholdet ble vurdert i forbindelse med oppussing i 2006, og det ble etter det selger husker gjort forsterkningstiltak. Synlig utslag i dag er at dørkarm inn til ett soverom er noe skjev, anslagsvis ca. 1 cm. Selger er ikke kjent med andre skjevheter, følgeskader eller problemer med badet."

Tilstandsrapport

Originalt trebjelkelag og stålbjelke som etasjeskiller iflg. eier.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG OG HOVEDSOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 13 mm på 2m avstand (HOVEDSOVEROM)

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 23 mm (HOVEDSOVEROM)

Det er skjevheter i gulv i gang men pga. korte avstander gir det lite utslag i forhold til hovedsoverommet.

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er synlige skjevheter i veggflaten over soveromsdøren.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter i veggflaten over døren.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Nyere peisovn
Type pipeløp: Murt
Ikke brennbar plate på gulv: Glassplate
Synlige sider av pipeløp: Tilfredstillende til å oppdage evt. sprekkdannelser.
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Tilstandsrapport



Ildsted og pipeløp.



Pipeløp.



Feieluke i kjeller.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt 1 stk. hulltaking nederst i utforet kjellervegg (grunnmur) mot hagen. Protimeter fuktapparat gjorde ingen unormale utslag der.

Eier opplyser:
I 2022 oppsto det lekkasje i utekran, og vann trengte inn i deler av kjelleren. Skaden ble utbedret av RECO Bygg og Skadeteknikk AS. Mot slutten av oppdraget varierte fuktmålingene i gulvet i hjørnet mot nr. 32. Verdiene stabiliserte seg etter at nr. 32 flyttet utløp fra takrenne ut i hagen.



Hulltaking ble foreatt nederst på vegg i kjeller mot grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Original tretrapp mellom etasjene i boligen.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Håndløper mangler på én side.
Åpninger i rekkverk er større enn 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men mht. sikkerhet anbefales å utbedre avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp



Åpning i rekkverk.



Kjellertrapp



Trapp i 2.etg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører (slagdører) i treverk, noe varierende alder. Originale innerdører gis TG2 pga. generell slitasje Innerdør til ett soverom i 2.etg. er kappet noe for tilpasning pga. skjevhet i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elde og slitasje. Skjevheter oppe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Malte innerdører.



Original dørtype.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BADEROM 2.ETG.

Generell

Beskrivelse

2006: Nytt bad i 2. etasje. Arbeid utført av Aqua Flis AS og Aqua Entreprenør AS.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2006



Baderom 2.etg.



Baderom 2.etg.

2.ETASJE > BADEROM 2.ETG.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt sementfuge har løsnet ved utstikkende hjørner på innkassingen ved toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport



Løs sementfuge.



Løs sementfuge.



Dusjhjørne



Overflate

2.ETASJE > BADEROM 2.ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 19 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.
Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

- Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



2.ETASJE > BADEROM 2.ETG.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag i dusjhjørnet.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Sluk

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BADEROM 2.ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med blandebatteri. Dusjarmatur.

Årstall: 2006



Servantskap og toalett.



Dusjarmatur

2.ETASJE > BADEROM 2.ETG.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under baderomsdøren.

Årstall: 2006



Elektrisk avtrekksvifte.



Luftespalte under dørbladet.

2.ETASJE > BADEROM 2.ETG.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJELLER > BAD/VASKEROM (KJELLER)

Generell

Beskrivelse

2009: Nytt bad i kjeller. Arbeid utført av Aqua Flis AS og Bravida.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2009



Bad/vaskerom i kjeller.



Bad/vaskerom i kjeller.

KJELLER > BAD/VASKEROM (KJELLER)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte trepanel og malte plater på vegger. Malt trepanel i himling.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trepanel i våtsonen er fuktutsatt.
Noe sprekkdannelse i trepanel på vegg bak blandebatteriet til badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Panel på vegger i dusjområdet er ikke egnet materiale i en våtsone. Fortsatt dusjing vil på sikt skape fuktskade i veggen.
På sikt anbefales det bruk av dusjkabinett eller å utskifte trepanel med fuktbestandige materialer.

Tilstandsrapport



Malt panel i våtsone.



Malt panel i våtsone.

KJELLER > BAD/VASKEROM (KJELLER)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist så nærme sluket som mulig: 20 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.
Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

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

- Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM (KJELLER)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Sluk er plassert under badekaret og er ikke synlig fra inspeksjonsluken i badekarfronten.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk med piggelektrode i trepanel på vegg bak badekaret men vær klar over sprekkdannelser i treverket.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det er avvik:

- Ikke tilgjengelig sluk, dvs. ikke besiktiget.
- Manglende dokumentasjon for sluk og membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær klar over at sluk ikke kan besiktiges fra åpningen i badekarfronten og manglende dokumentasjon med den risiko det innebærer.

Tilstandsrapport



Overgang ved dørterskel.



Sluk

KJELLER > BAD/VASKEROM (KJELLER)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert uten synlig drensspalte nederst på toalettsisternen. Servantskap med blandebatteri. Innmurt badekar med flislagt front.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en liten drensspalte nederst på veggflis under toalettet.



Utstyr



Ikke drensspalte (lekkasjesikring).



Opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM (KJELLER)

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes montering av elektrisk (gjerne fuktstyrt) avtrekksvifte i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

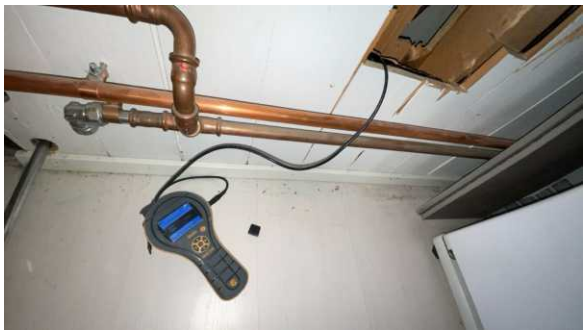
KJELLER > BAD/VASKEROM (KJELLER)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort fuktsøk gjennom en åpning/luke i veggen i innvendig bod (mot baderommet). Ingen unormale fuktutslag ble registrert. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der fuktsøk er foretatt ihht. NS 3600.

Årstall: 2009



Fuktsøk i bunnsvill med Protimeter piggelektrode i veggen mellom baderom og innvendig bod.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med aluminiumshåndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Integrert kjøl/frys. Lys under overskap.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at stekeovnen må utskiftes, el-sikring går når et av varmepanelene er i funksjon.
Generell slitasje av innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stekeovn må utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006



Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør:
- Originale hovedvannrør i kobber. Hovedvannrør er ført via nabo til denne boligen. Det er ikke stoppekran på hovedvannrøret.
- Vannrør fra 2009
- Vannrør fra 2006

Utekran er plassert i yttervegg og er derfor frostutsatt. Utekranen må frostsikres/tømmes i vintersesongen.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller tilsvarende sikker løsning.

Røranvisning/dokumentasjon for rørarbeider: Nei, ikke kjent for takstmann.

Hovedstoppekran for boligen: I egen kjeller.
MERK: Vanntilførselen frem til hovedstoppekranen kommer fra naboens kjeller (gjennom kjellervegg). Ved evt. vannlekkasje i dette vannrøret (som kommer fra naboen) må det stanses hos nabo i så fall.

Lekkasjestopper: Nei, ikke krav for røropplegg montert før 2010. Men det anbefales å montere lekkasjestopper i alle etasjer og rom med vanninstallasjoner.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder originale kobberrør.

Manglende dokumentasjon for rørarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dersom dokumentasjon for rørarbeider fra 2006 og 2009 ikke er tilgjengelig må det påregnes en kontroll av røranlegget mht. sikker bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Nyere plastrør og kobberrør.



Stoppekran i yttervegg må frostsikres/tømmes for vann i vintersesongen.



Hovedstoppekran for denne boligen er i kjeller.



Nyere plast- og kobberrør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses at rørfornying i avløpsrør er gjort i regi av borettslaget. Det gis TG1 kun på bakgrunn av dette.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast.



Opprinnelig støpejernsrør/avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er hverken luftespalte over vinduer eller lufteluke i yttervegg i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Type luftespalte over vindu.



Type lufteluke i yttervegg.



Type lufteluke i yttervegg.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektriske panelovner.
Ildsted.
Varmekabler på begge baderom og entré.

Det gis TG1 som varmekilder.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i innvendig bod.
Fundament er solid.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Type



Bereder og el-tilkobling.



Avrenningsrør (overtrykksventil) er ført til vegg

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg for rekken.
Lekkasjestopper: Nei, ansees ikke som krav.
Komfyrvakt: Nei, ansees ikke som krav.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Tilstandsrapport

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

2009 Kontroll av elektrisk anlegg. Trukket ut i tilfeldig kontroll av myndighetene. Gjennomført av Infratek.

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i kjeller.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 3x32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Gjelder elektroarbeider i regi av dagens eier. Elektroarbeider gjort før dagens eier er ukjent for takstmann.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Evt. samsvarserklæring er ikke sett av takstmann.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det må påregnes en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.kontakt må kontrolleres pga. sprukket deksel.



El.skap



Kursanvisning

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke undersøkt av takstmann.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforhold er fra byggeåret mot gårdsplass og nyere mot hage.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Gjelder dreneringsforhold mot gårdsplass.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Original grunnmur i betong. Nyere grunnmur i betong/lettbetong e.l., ingen sprekkdannelser av betydning ble observert. Det var begrenset besiktigelse av synlig grunnmur pga. lagrede gjenstander i boder, utebod og utforede vegger i kjelleren for øvrig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe riss i pusset grunnmur utendørs mot hage ble observert. Ingen praktisk betydning mht. bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over det.



Noe riss i murpuss.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke observert stående vann på eiendommen.

Området på Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) sitt kart over kvikkleire. Se https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire



Kart over kvikkleire.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke besiktiget kun vurdert utifra alder.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

RADON
Radonkartet viser aktsomhetsgrad for radon som "moderat til lav" for dette området. Det er ikke gjort radonmåling i regi av dagens eier.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vær klar over avvik.



Kart over radon aktsomhet.

Bygninger på eiendommen

GARASJE I GARASJEREKKE



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles garasjebygning. Original konstruksjon i uisolert bindingsverk, pulttak og gruset gulv. Vippeport i treverk med nyere elektrisk drevet garasjeportåpner.
Eternittplater (miljøfarlig materiale) på vegg.

Garasjen gis TG2 pga. generell elde og slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

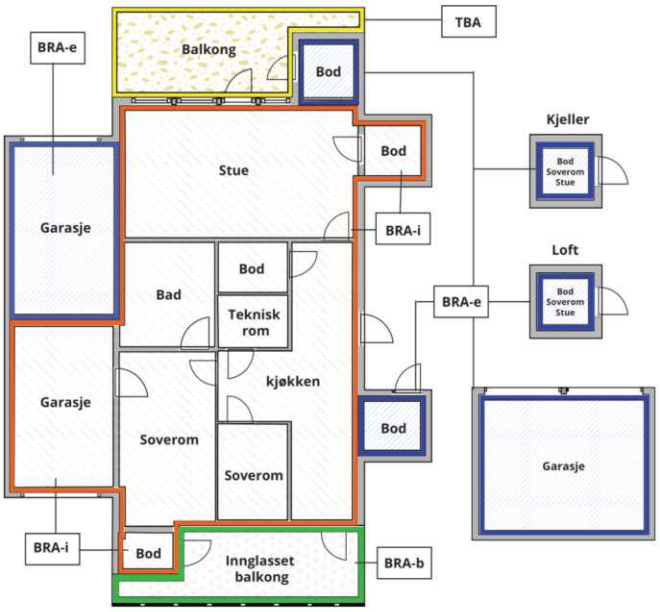
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

REKKEHUS

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2.etasje	40			40	14	2	42
1.etasje	58			58	37		58
Kjeller	46			46		7	53
SUM	**144**				**51**	**9**	**153**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, trapperom, baderom 2.etg., soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.etasje	Entré (inngang), kjøkken, stue, trapperom		
Kjeller	Gang med trapp, stort, innredet kjellerrom (m/vindu), innredet kjellerrom (m/vindu), innvendig bod 1, innvendig bod 2, bad/vaskerom (kjeller)		

Kommentar

Veranda 2.etg. er 14m2 (TBA).
Terrasseplatting er 37m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Det minste soverommet er oppmålt til 6,69m2 som er under dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m2 for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

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

BYGGEMELDT PLANLØSNING OG DAGENS PLANLØSNING

Eier opplyser: "2015: Påbygg på hageside med utvidelse av stue og kjellerstue. Arbeidet ble utført i forbindelse med drenering i borettslaget. Påbygget ble utført ca. 20 cm lavere enn hoveddelen, noe som avviker fra innsendte tegninger. Ferdigattest foreligger."

Byggemeldt ark.tegning (2014) benytter følgende rombenevnelse: "Kott. Mat. Vask. Disponibelt rom. Utvidelse disponibelt rom".
Rombenevnelsen "Disponibelt rom" ansees ikke som rom til varig opphold.

Dagens planløsning og bruk er noe endret utover ark.tegning fra 2014.
Kjeller:
- Ett innredet rom og én innvendig bod er bygget i etterkant av arkt.tegning fra 2014.
- Opprinnelig rombenevnelse "vask" brukes som baderom idag.

Dagens planløsning avviker dermed noe fra arkitekttegning fra 2014.

TAKHØYDE
Takhøyder er målt til følgende:
2.etg.: Ikke målt.
1.etg.: 2,27m på kjøkken og 2,29m i stue. AVVIK
Kjeller: 2,13m og 1,90m i kjeller. AVVIK

Det er krav til takhøyde minimum 2,20m for rom som ikke er for varig opphold ihht. TEK10.
For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

RØMNING
Rømning via intern trapp.
Store kjellervinduer er plassert høyere enn 1m over gulv og tilfredstiller ikke krav til rømning.

DAGSLYSFLATE
Det er store vindusflater som gir godt med dagslys i kjellerrom mot hagen. Dagslysflate er ikke vurdert for disse rommene da de ikke er godkjent til varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ikke utover det som er nevnt over.

GARASJE I GARASJEREKKE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
GARASJE		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
GARASJE		Garasje	

Kommentar

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Kristian Kyvik viste boligen og ga opplysninger.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	313		0	16768.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skuronnveien 30

Hjemmelshaver
Abellund Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1018/Abellund Borettslag	950386223	1018	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Kristian Kyvik og Helene Svelle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
18	16 500	10 475	*31.12.2025*	185 139	*31.12.2025*

Kommentar
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 493,53,-, pr. 21.04.2026.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til boligen via felles g[rdsplass&gangvei.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

V210203
Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan med bestemmelser for Abellund borettslag,Manglerud, gnr.160 bnr.827 Felt P og deler av Felt R.
Vedtaksdato: 21.02.2003
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200111872
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441, S-3703, 200111872

Om tomten

Svakt skr[nende tomt

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	
4	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

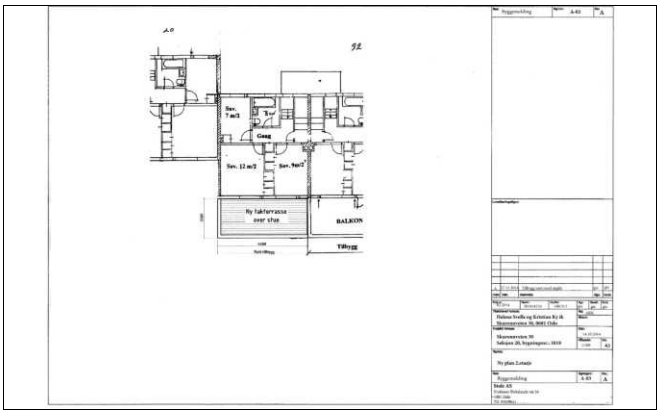
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

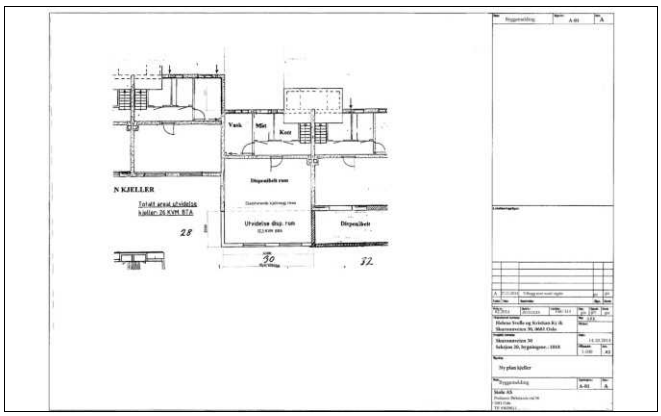
Andre bilder



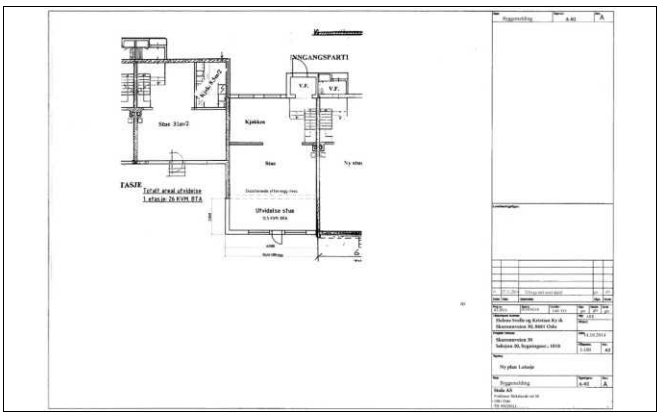
Garasje



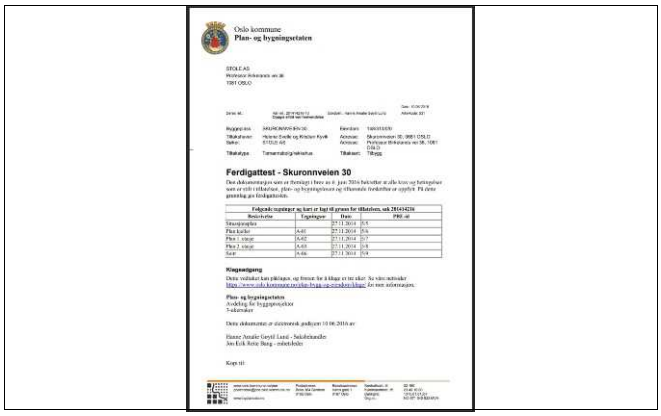
Ark.tegning datert 2014



Ark.tegning datert 2014



Ark.tegning datert 2014



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest - Skuronnveien 30

Ferdigattest datert 2016

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260195

Selger 1 navn
Kristian Kyvik

Gateadresse
Skuronnveien 30

Poststed	Postnr
OSLO	0681

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260195

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2006: Nytt bad i 2. etasje. Arbeid utført av Aqua Flis AS og Aqua Entreprenør AS. 2009: Nytt bad i kjeller. Arbeid utført av Aqua Flis AS og Bravida.

Arbeid utført av: Aqua Flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2006 nytt bad i 2. etasje. 2009 nytt bad i kjeller. Etter det selger kjenner til ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet i forbindelse med arbeidene. Selger har ikke nærmere opplysninger eller detaljdokumentasjon om dette utover at badene ble pusset opp av faglærte.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2022 oppsto det lekkasje i utekran, og vann trengte inn i deler av kjelleren. Skaden ble utbedret av RECO Bygg og Skadeteknikk AS. Mot slutten av oppdraget varierte fuktmålingene i gulvet i hjørnet mot nr. 32. Verdiene stabiliserte seg etter at nr. 32 flyttet utløp fra takrenne ut i hagen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er opplyst om noe nedbøy/svai i bjelkelaget over kjøkkenet, under bad i 2. etasje. Forholdet ble vurdert i forbindelse med oppussing i 2006, og det ble etter det selger husker gjort forsterkningstiltak. Synlig utslag i dag er at dørkarm inn til ett soverom er noe skjev, anslagsvis ca. 1 cm. Selger er ikke kjent med andre skjevheter, følgeskader eller problemer med badet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2009 Kontroll av elektrisk anlegg. Trukket ut i tilfeldig kontroll av myndighetene. Gjennomført av Infratek.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasjeanlegg. Det er borettslaget som har installert anlegget og som har ansvaret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260195

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrassen ute i hagen er satt opp av ufaglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2015: Påbygg på hageside med utvidelse av stue og kjellerstue. Arbeidet ble utført i forbindelse med drenering i borettslaget. Påbygget ble utført ca. 20 cm lavere enn hoveddelen, noe som avviker fra innsendte tegninger. Ferdigattest foreligger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbyggingen er godkjent. Ferdigattest foreligger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Planlagt rehabilitering av fasader og tak.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260195

Tilleggskommentar

Et varmeelement i stekeovnen fungerer ikke. Stekeovnen må påregnes reparert eller byttet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260195

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Kyvik	a32f1361394a23590bdba acff89dea74835a3ea4	24.04.2026 09:31:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260195

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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Andreas Langseth
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: andreas.langseth@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260195 . Vår ref.: 0259-1-1018 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ABELLUND BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950386223
Andelseier:	Kyvik, Kristian
Medeier:	Svelle, Helene
Leilighetsnummer:	1018
Adresse:	Skuronnveien 30, 0681 OSLO
Andelsnummer:	18
Gnr.	148
Bnr.	313

Borettsinnskudd: Kr. 16 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90591443.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207652784
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	12 526 489,00
Innfrielsesdato:	30.09.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207742767
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,99%
Restsaldo	27 583 540,00
Innfrielsesdato:	30.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208596608
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	2 974 359,00
Innfrielsesdato:	30.08.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 281,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto renter	225,73	
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto avdrag	328,64	
Eiendomsskatt		304,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		304,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		304,75 fra 01.06.2026
Leietillegg påbygg	418,00	
Internett	400,00	
TV Signal	171,00	
Eiendomsskatt		304,75 fra 01.05.2026
Felleskostnader	4 738,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	580,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 823,-
Annen formue:	10 475,-
Gjeld:	185 139,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207652784
Restsaldo:	53 958,21
Kapitalkostnader:	526,81
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207742767
Restsaldo:	116 024,30
Kapitalkostnader:	772,97
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208596608
Restsaldo:	12 511,02
Kapitalkostnader:	67,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 493,53,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marius Bye, e-post: abellund@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 259
ABELLUND BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ABELLUND BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
26. mai 2025 kl. 18:00, Høyenhall skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Opptak av lån til rehabilitering av kloakk- og bunnledninger
8. Avvikling av lineær-TV i borettslaget
9. Mistillit mot styret
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ABELLUND BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble "velges i det fysiske møtet" foreslått. Som protokollvitner ble "velges i det fysiske møtet" foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 0259 Abellund Borettslag.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 515 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 515 000.

Sak 7

Opptak av lån til rehabilitering av kloakk- og bunnledninger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomført en kamerainspeksjon for å kartlegge tilstanden på både bunnledningene og uttrekk også i "nedre del" av borettslaget (Treskeveien 38 – 103 og hele Skigardveien). Inspeksjonen ble gjennomført i månedsskiftet februar/mars 2025. Det ble da oppdaget ytterligere lekkasjer på uttrekk som laget når som helst vil kunne få pålegg fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune om å utbedre. Likeledes er tilstanden på bunnledningene også i denne delen i svært dårlig stand, med stor fare for tilstoppinger.

Det er nødvendig å prioritere rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger også i denne delen av borettslaget og derfor bør del 2 av prosjektet gjennomføres så raskt som mulig.

Styret har innhentet tilbud og kostnadsoverslag, og totalrammen for del 2 er beregnet til ca. 9 millioner kroner. For å finansiere prosjektet foreslås det at borettslaget tar opp lån.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen i Abellund Brl vedtar at borettslaget tar opp lån på inntil 9 millioner kroner til finansiering av rørprosjekt del 2. Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale, herunder å forhandle og beslutte lånebetingelser samt å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre finansieringen og gjennomføringen av prosjektet.

Sak 8

Avvikling av lineær-TV i borettslaget

Forslag fremmet av:
Marius Bye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at borettslaget avvikler avtalen om levering av lineær-TV i alle boenheter som en felleskostnad, og i stedet lar den enkelte beboer selv velge og betale for ønsket TV- eller strømmetjeneste.

Begrunnelse:

1. Endrede medievaner: De fleste beboere bruker i dag strømmetjenester som Netlix, NRK TV, HBO Max, YouTube og lignende, fremfor tradisjonell lineær-TV. Tall fra mediebransjen viser at seer den på lineær-TV er synkende, spesielt blant yngre aldersgrupper

2. Unødvendig felleskostnad: Ved å ha en fellesavtale for lineær-TV betaler alle beboere for en tjeneste mange ikke bruker. Dete er lite hensiktsmessig og gir ikke lenger god verdi for pengene.

3. Valgfrihet og fleksibilitet: Ved å avvikle fellesavtalen frigjøres beboerne I å velge den løsningen som passer dem best, enten det er strømmetjenester, IPTV, eller å fortsete med lineær-TV på egenhånd via individuelle avtaler

4. Potensiell kostnadsbesparelse: Ved å fjerne lineær-TV fra felleskostnadene kan disse reduseres, noe som gir lavere månedlige utgi er for alle beboere.

5. Teknologisk utvikling: Internetbaserte løsninger gir langt bedre fleksibilitet og funksjonalitet enn tradisjonell lineær-TV. Dette gjelder både innholdstilgang, brukervennlighet og bildekvalitet

Praktisk gjennomføring:

Avtalen med eksisterende leverandør sies opp ved førstkommende mulige tidspunkt.

Informasjon om alternativer og hvordan beboere kan tegne individuelle avtaler formidles i god tid før avvikling.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer mot forslaget, og at det gjennomføres en digital avstemming når avtalen utløper høst 2025.

Forslag til vedtak

Borettslaget vedtar å avvikle fellesavtalen for lineær-TV. Styret gis fullmakt til å si opp gjeldende avtale og gjennomføre nødvendige tilknyttet til dette.

Sak 9

Mistillit mot styret

Forslag fremmet av:
Robert Th. Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med dette ønsker jeg å fremme et mistillitsforslag mot det sittende styret i Abellund borettslag på den ordinære generalforsamlingen i 2025. Forslaget er begrunnet i betydelig misnøye fra flere beboere med styrets håndtering av sine oppgaver, og jeg ber om at saken behandles i tråd med borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk. Nedenfor presenterer jeg bakgrunnen for forslaget, konkrete eksempler på manglende oppfølging, og tre spesifikke forslag til vedtak. Jeg har også inkludert relevante henvisninger til borettslagets vedtekter og lov om borettslag

Bakgrunn for mistillitsforslaget

Mistillitsforslaget er rettet mot det sittende styret, med særlig vekt på styreleder Jan Sigurd Johansen, som har hatt vervet siden 2014. Styret har et overordnet ansvar for å lede borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, jf. vedtektenes punkt 8-2 (1). Flere beboere opplever at styret ikke har oppfylt dette ansvaret på en tilfredsstillende måte. Nedenfor følger en oversikt over de viktigste punktene som begrunner forslaget.

1. Manglende vedlikehold av bygningsmassen

Borettslaget har en klar vedlikeholdsplikt for bygninger og eiendom, jf. vedtektenes punkt 5-2 (1). Likevel har styret unnlatt å følge opp kritiske avvik i bygningsmassens tilstand, noe som har ført til betydelig forfall. Eksempler inkluderer:

Utvendig maling og garantiarbeid: Siste maling av husene ble utført i 2006 (±1 år) med en 10-års garanti. Flere steder begynte bygningsmassen å forfalle kort tid etter, men styret har ikke fulgt opp garantien eller iverksatt tiltak mot garantigiver. Dette har forverret situasjonen, og mange vegger er nå trekkfulle, noe som øker

oppvarmingskostnadene for beboerne. Noen har måttet isolere midlertidig med dyner på innsiden av veggene, spesielt i soveområder, for å holde varmen i vintermånedene.

Grunnmurer og kjellerluker: Beboere foreslo å male grunnmurene og erstatte forfalne kjellerluker med netting som hadde mistet sine egenskaper. Nye luker ble kjøpt inn, men arbeidet er fortsatt ikke utført av vaktmesteren eller andre, til tross for at dette faller under borettslagets vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5-2 (1).

Fellesarealer i kjelleren: Fellesarealene i kjelleren på firemannsboligene har forfalt betydelig. For flere år siden ble et oppussingsinitiativ i vaskekjelleren stanset av styret med begrunnelse om en planlagt felles oppgradering av samtlige hus. Dette var for nesten 10 år siden, og ingen oppgradering har funnet sted.

2. Manglende fremdriftsplan og kommunikasjon

Fremdriftsplan: For Ca. 10 år siden vedtok generalforsamlingen å opprette en markeds- og fremdriftsplan som skulle ajourføres og være tilgjengelig for beboerne, slik at de kunne holde seg oppdatert om planer, tidsfrister og drift av borettslagets eiendom. Dette ble aldri iverksatt, til tross for purringer på senere generalforsamlinger. Styret har ikke gitt en tilfredsstillende forklaring på hvorfor dette ikke er gjennomført, noe som står i strid med deres plikt til å følge generalforsamlingens vedtak, jf. vedtektenes punkt 8-2 (1).

Kommunikasjon: Mange beboere opplever manglende eller fraværende kommunikasjon fra styret, spesielt fra styreleder. Dialoger stanser ofte brått uten svar, selv etter purringer. Dette har ført til stor frustrasjon blant beboerne. En tidligere beboer, som har gitt tillatelse til å dele dette, flyttet fra borettslaget ene og alene på grunn av styreleders manglende evne til å kommunisere og løse oppgaver. Jeg kan oppgi adressen til vedkommende under generalforsamlingen om ønskelig. Manglende kommunikasjon kan også sees i lys av styrets taushetsplikt, som ikke skal hindre nødvendig informasjon til beboerne, jf. vedtektenes punkt 10-2.

3. Feilprioriteringer og ufornuftige beslutninger

Garasjelagets driftsform: For Ca. 10 år siden ønsket garasjelaget å opprette en egen bankkonto, men dette var ikke tillatt grunnet deres registreringsform. I stedet for å opprette kontoen i borettslagets navn med disposisjonsrett til garasjelaget, besluttet garasjelaget å endre driftsform til et samvirke. Jeg protesterte mot dette, da det strider mot vedtektenes punkt 9-1, som fastslår at generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget og for underliggende komiteer, inkludert garasjelaget. Styreleder Jan Sigurd Johansen ble informert, men valgte å la garasjelaget fortsette, noe som var en klar unnlatelse av styrets ansvar, jf. vedtektenes punkt 8-2 (1).

El-oppgradering av garasjene: Garasjelaget vedtok senere å oppgradere el-anlegget for lading av elbiler, til en kostnad på Ca. 17 000 kr per garasjeenhet. Dette ble gjennomført uten en behovsanalyse, til tross for at kun 25–30 beboere hadde uttrykt behov for lading. Samtidig sto garasjene for forfall, og oppgraderingen burde vært prioritert etter en bygningsmessig oppussing. Kostnaden måtte betales i sin helhet av beboerne, noe som skapte økonomiske problemer for flere. Minst to andelseiere måtte selge garasjen sin, og en småbarnsfamilie måtte avlyse en planlagt sommerferie. Senere har det vist seg at bygningsoppgradering av garasjene krever demontering og remontering av el-anlegget, noe som medfører en ekstrakostnad på Ca. 6 000 kr per enhet. Dette er et tydelig eksempel på feil prioritering fra styret, som kunne ha stanset prosjektet i tråd med sin myndighet, jf. vedtektenes punkt 8-2 (1).

4. Manglende planlegging ved vaktmesterens pensjonering

For Ca. to år siden ble styret informert om at vaktmesteren skulle pensjonere seg innen to år. Til tross for god tid til å planlegge en overgang, inkludert ansettelse av ny vaktmester og opplæring i borettslagets behov og maskinpark, ble dette ikke gjort. Denne vinteren har snømåking og strøing vært under enhver kritikk, noe som har ført til flere fallulykker. Flere beboere har måttet oppsøke legehjelp, og minst én ville blitt innlagt på sykehus om ikke alternativ hjelp var tilgjengelig. Styret har ikke kommunisert om situasjonen eller informert om hvem som kunne bistå, noe som igjen viser manglende oppfølging av deres plikter, jf. vedtektenes punkt 8-2 (1).

Styrets mulighet til å uttale seg

Jeg ønsker å gi styret, inkludert styreleder og øvrige medlemmer, anledning til å komme med uttalelser eller meningsytringer under generalforsamlingen. De kan fritt kommentere om de mener at ansvaret primært ligger hos styreleder, om enkelte medlemmer har handlet i samråd, eller om styret stiller seg solidarisk bak de forholdene som er påpekt.

Forslag til vedtak

På bakgrunn av ovennevnte forhold fremmer jeg følgende forslag til behandling på generalforsamlingen:

Forslag 1: Mistillitsforslag mot styret

Styret gis anledning til å trekke seg frivillig. Dersom dette tilbudet ikke aksepteres, foreslås det et mistillitsforslag mot styret på bakgrunn av manglende oppfølging av vedlikeholdsplikter, dårlig kommunikasjon, feilprioriteringer og unnlatelse av å følge generalforsamlingens vedtak. Jeg anbefaler at forslaget vedtas med minst 50 % av stemmene, jf. vedtektenes punkt 9-8 (2), som fastslår at vedtak fattes med simpelt flertall med mindre annet er spesifisert.

Forslag 2: Ikke-godkjenning av årsberetningen

På bakgrunn av styrets drift det siste året, samt forhold fra tidligere perioder, foreslås det at årets beretning ikke godkjennes. Dette er i tråd med generalforsamlingens myndighet til å godkjenne årsberetningen, jf. vedtektenes punkt 9-4.

Forslag 3: Tilbakeholdelse av styrehonorar

Det foreslås at styrehonoraret for siste periode trekkes tilbake og ikke utbetales, grunnet styrets manglende oppfyllelse av sine plikter. Generalforsamlingen har myndighet til å fastsette styrets godtgjørelse, jf. vedtektenes punkt 9-4, og kan dermed også beslutte å tilbakeholde honoraret.

Relevante lovhenvisninger jeg vil fremheve for Generalforsamlingen.

I tillegg til borettslagets vedtekter, er følgende bestemmelser i borettslagsloven relevante for saken:

§ 5-18: Andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, noe som kan være aktuelt dersom beboere har lidt økonomisk tap grunnet styrets unnlatelser, f.eks. økte oppvarmingskostnader eller tap ved salg av garasjeenheter.

§ 7-1: Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet, og har dermed rett til å behandle mistillitsforslag og fatte vedtak om styrets beretning og honorar.

§ 8-8: Styret skal sørge for forsvarlig drift av borettslaget, noe som inkluderer vedlikehold og kommunikasjon med beboerne. Manglende oppfyllelse av dette kan gi grunnlag for mistillit.

Avslutning

Jeg håper at generalforsamlingen tar denne saken på alvor og vurderer de fremlagte forslagene nøye. Styrets manglende oppfølging har hatt betydelige konsekvenser for beboernes bokvalitet og økonomi, og det er på tide med endringer i borettslagets ledelse. Jeg stiller gjerne til disposisjon for å gi ytterligere informasjon eller svare på spørsmål under generalforsamlingen. Jeg besitter relevant kompetanse for å kunne uttale meg, og behandle denne type saker.

Styrets innstilling

Styret anser ikke alle argumentene som beboer viser til som korrekte og vil overordnet informere om gjennomførte vedlikeholdsarbeider i perioden. En oppsummering av større vedlikehold og rehabiliteringstiltak i perioden etter 1985, befinner seg også sist i årsmøteinnkallingen og årsrapporten.

Styrets innstilling er at generalforsamlingen stemmer enten for eller mot mistillitsforslaget fra beboer.

Forslag til vedtak

Styret gis anledning til å trekke seg frivillig. Dersom dette tilbudet ikke aksepteres, foreslås det et mistillitsforslag mot styret på bakgrunn av manglende oppfølging av vedlikeholdsplikter, dårlig kommunikasjon, feilprioriteringer og unnlatelse av å følge generalforsamlingens vedtak. Jeg anbefaler at forslaget vedtas med minst 50 % av stemmene, jf. vedtektenes punkt 9-8 (2), som fastslår at vedtak fattes med simpelt flertall med mindre annet er spesifisert.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marius Bye
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Toini Caroline Lødemel
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Linn Ryen Mill
  Valgkomiteens innstilling
- Maria Kerr-Wang
  Valgkomiteens innstilling
- Øyvind Holst
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Eriksen
  Valgkomiteens innstilling

- Maarten Aerts

  Valgkomiteens innstilling
- Velges i fysisk møte

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i fysisk møte

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Marius Bye

  Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Renate Knudsen

  Valgkomiteens innstilling

Vedlegg

1. Vedlikehold og rehabilitering.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Gjennom året ble det avholdt totalt 21 styremøter og det ble behandlet og protokollført til sammen 223 enkeltsaker. I tillegg publiserte styret gjennom året 43 oppslag og nyheter på Vibbo, inkludert oppslag på vegne av Abellund garasjelag. Vibbo benyttes nå som primær kommunikasjons-plattform der meldinger til og fra styret besvares fortløpende også utenom styremøtene, så langt det er mulig. Siden meldingstjenesten i Vibbo ble gjort tilgjengelig sent 2022, er det per medio april 2025 sendt og besvart til sammen 1315 meldinger til andelseierne fra styret og vaktmester.

Utenom selve styremøtene har styrets medlemmer også gjennomført en rekke befaringer og særmøter. Dette i tilknytning til både pågående vedlikeholdsprosjekter og i forbindelse med planlegging av fremtidige tiltak. Befaringer er også gjennomført med byggetekniske rådgivere fra bla. OBOS Prosjekt og Multiconsult, samt øvrige selskaper laget kjøper håndverks, drifts- og vedlikeholdstjenester av.

I august 2024 besluttet vaktmester/driftsleder Jan Egil Sjøstrøm å fratre sin stilling for å gå over i pensjonistenes rekker. Hans siste ordinære arbeidsdag var 29. november. Styrets medlemmer har etter dette tatt hånd om noen av de praktiske og administrative oppgavene driftsleder tidligere utførte. Det var nødvendig å engasjere et eksternt selskap for å ivareta brøyting/strøing i borettslaget for vintersesongen 24/25. Mer om vaktmester-ordningen fremover nedenfor.

Det mest tidkrevende gjennom 2024 har imidlertid vært oppfølgingen knyttet til prosjektet med rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger i Skuronnveien, Grasveien og øvre del av Treskeveien (4-14). Prosjektet har vært avhengig av løpende avklaringer og beslutninger samt kommunikasjon med beboerne berørt av prosjektet også imellom de faste bygge- og fremdriftsmøter og som har vært avholdt med entreprenør og lagets prosjektleder i OBOS Prosjekt AS hver 14. dag. Mer om prosjektet nedenfor.

Generalforsamlingen i 2024 ble avholdt på ordinær måte den 29. mai 2024 på Høyenhall skole. I forkant av generalforsamlingen ble det avholdt et informasjonsmøte der bla. status på prosessen rundt rehabilitering og energioppgradering av bygningsmassen ble gjennomgått. Tilsvarende ble status gjennomgått på prosjektet der laget er pålagt utbedring av kloakkledninger.

I samarbeid med representanter fra OBOS Prosjekt og Solid Rørfornying ble det i tillegg avholdt et eget infomøte 12. juni 2024 i menighetshuset til Manglerud kirke for beboere i de berørte rekkehusene i Grasveien og Skuronnveien. Møtet var for beboere som ble direkte berørt av prosjektet med rehabilitering av bunnledningene, ved at entreprenør har vært avhengig av tilgang inn i boligene.

I etterkant av ekstraordinært årsmøte i Abellund Garasjelag SA den 10.oktober 2024, ble det tydeliggjort et ønske fra flere av borettslagets andelseiere som var til stede på dette ekstraordinære årsmøtet om å endre driften av garasjelaget, og legge dette inn som en del av borettslagets virksomhet. Garasjelaget og Abellund borettslag er i dag to separate virksomheter, der det ene organisert som et borettslag, garasjelaget som et samvirkeforetak. Borettslagets styre foreslo derfor en endring der drift, - og vedlikeholdsansvaret for garasjene der dette legges inn som en del av borettslagets virksomhet. Dette forutsatte at forslaget fikk nødvendig flertall på et ekstraordinært årsmøte som ble avhold digitalt på Vibbo tidlig i desember 2024. Forslaget oppnådde det nødvendige 2/3 dels flertall.

Oversikt over de viktigste forvaltnings, drifts- og vedlikeholdstiltak styret har arbeidet med gjennom 2024:

Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger

Borettslaget mottok sent 2022 pålegg fra Oslo kommune vann-og avløpsetaten om rehabilitering av avløpsledningene etter påviste lekkasjer for adressene Treskeveien 4-14, Skuronnveien 1-64 og Grasveien 5-48. Uttrekkene i Skuronnveien 38-48 og Grasveien 2-12 som tidligere har blitt utbedret var unntatt. Med bistand

fra prosjektleder i Obos Prosjekt, ble Solid Rørfornying AS etter en tilbudskonkurranse sent 2023 valgt som entreprenør. Arbeidet hadde oppstart tidlig mars 2024 og er i hovedsak utført ved hjelp av gravefri metode med såkalt strømperenovering, også kalt «relining». Dette er en vanlig metode for å rehabilitere avløpsrørene via kummer, stakepunkter og sluk, uten å grave, pigge eller rive. En impregnert strømpeforing er ført inn i eksisterende avløpsrør og herdet. Sluttresultatet blir i praksis et nytt rør inni det gamle, med like bra kvalitet og holdbarhet som et utskiftet rør. Entreprenør påbegynte arbeidene tidlig 2024.

Selv om arbeidene ikke har vært synlig for de aller fleste, har tiltaket vært helt nødvendig å gjennomføre. Ikke bare for å oppfylle pålegget fra kommunen, men også for å forhindre fremtidige kloakkstopp. Tilstanden på kloakkrørene, både uttrekk og bunnledninger har vist seg å være svært dårlig. Så langt har rehabiliteringen kostet borettslaget i underkant av NOK 9 millioner, og der utgiftene løpende er belastet lagets ordinære driftsbudsjett. Det meste av borettslagets tilgjengelige vedlikeholdsmidler gjennom 2024 og så langt i 2025 har gått til utbetalinger knyttet til dette prosjektet.

Selv om flere av avløpsledningene i «nedre del» av borettslaget (Treskeveien 38 -103, + hele Skigardveien) er rehabilitert etter 1992, ønsket styret å gjennomføre en kamerainspeksjon for å kartlegge tilstanden på både bunnledningene og uttrekk også i denne delen av borettslaget. Inspeksjonen ble gjennomført i månedsskiftet februar/mars 2025. Det ble da oppdaget lekkasjer på flere uttrekksledninger og som laget når som helst vil kunne få nye pålegg fra Vann og avløpsetaten om å utbedre. Også her er tilstanden på bunnledningene svært dårlig, med stor fare for tilstoppinger. Et par steder vil det i tillegg være nødvendig å grave for å utbedre ledningene. Det er derfor nødvendig å fortsette prosjektet med rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger og der arbeidene vil kunne starte opp straks etter sommeren 2025 og pågå frem til ca. årsskiftet. Samtidig må selve bunnledningene i Skuronnveien 38-48 og Grasveien 2-12 også rehabiliteres.

Omfang, kompleksitet og kostnadene knyttet til utbedring av både uttrekk og bunnledninger, vil avhenge av om de opprinnelige stakelukene i husene er intakte og tilgjengelige. Obos Prosjekt AS vil bistå borettslaget med prosjektoppfølgingen. Fremdriften er ikke endelig avklart, men de berørte leiligheter/beboere vil få nærmere varsel og det vil bli avholdt et separat infomøte om prosjektet etter sommerferien.

Ettersom rehabilitering av bunn og avløpsledningene i denne delen av borettslaget ikke ble hensyntatt i budsjettet for 2025, er derfor nødvendig med et låneopptak for å ha likviditet til gjennomføringen.

Energioppgradering av bygningsmassen - rehabilitering og etterisolering av tak og vegger, inkl. utskifting av vinduer og dører.

Etter å ha mottatt tilbud fra både Multiconsult og OBOS Prosjekt har styret valgt å engasjere sistnevnte til videre bistand, i første omgang til utarbeidelse av beskrivelse inkludert omfangs- og mengdeberegninger som er nødvendig for et komplett tilbudsgrunnlag for innhenting av priser fra aktuelle byggentreprenører. Dette arbeidet er nylig igangsatt og baserer seg på de ulike tilstandsrapportene som allerede er utarbeidet av Multiconsult. Parallelt må søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten avklares, og eventuelt hvilke føringer de vil pålegge en såpass omfattende rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Etaten vil trolig være opptatt av at bebyggelsens tidstypiske karakter opprettholdes, og det må forventes at de vil legge enkelte føringer på utførelsen.

Som tidligere informert har borettslaget allerede mottatt tilsagn på fjorårets søknad til Enova om investeringsstøtte oppad begrenset til NOK 10 millioner.
Dette vil kreve etterisolering av tak og vegger samt skifte av vinduer og verandadører etter dagens energikrav, trolig også i kombinasjon med varmepumper. Forutsetningen for utbetaling av støtten er at laget oppnår en energiforbedring på 27 % ved gjennomføring av tiltakene. Dette er også nødvendig for at et låneopptak til prosjektet skal kunne kvalifiseres som «grønt lån» som gir lavere rente.

Brannsikring

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden.

Husk å snu brannslokkingsapparatet noen ganger hvert år slik at pulveret i apparatet blander seg. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Alle boligene i Abellund er utstyrt med minst 1 seriekoblet røykvarsler. Seriekoblingen fungerer slik at om en varsler utløses i en leilighet, enten i en 4-manns bolig eller i en leilighet i en husrekke, vil samtlige varslere i huset eller husrekken utløses om ikke alarmen tilbakestilles fra enheten som først ble utløst.

Styret får stadig oftere meldinger om at selve senderenheten i røykvarslerne ikke lenger fungerer, noe som gir feilsignal/piping fra røykvarsleren. Om man opplever at varsler gir feilsignal, vennligst gi beskjed til styret raskt, slik at beskjed kan videreformidles til leverandøren Firesafe som besørger retting.

For å hindre at røyk kan spre seg fra kjellere i 4-mannsboligene til trapperommet som er primær rømningsvei, ble det i 2023 montert automatiske dørlukkere på begge dørene fra trappegang og inn til kjeller. Styret ønsker tilbakemelding hvis det er feil på dørlukkerne inn til kjellerne i 4-mannsboligene.

Nærmere informasjon om temaet brannsikringsutstyr og røykvarslerenhetene er å finne på Vibbo under temaet Brannsikringsutstyr. Der ligger også en forklaring og midlertidig løsning på hva man skal foreta seg om senderenheten i røykvarsler slutter å fungere.

For øvrige vedlikeholdstiltak utført i 2024, henvises det til oppsummeringen bakerst i heftet.

Ansettelse av ny vaktmester/driftsleder

Stillingen som vaktmester/driftsleder er annonsert på www.finn.no. Intervjurunder med aktuelle kandidater ble gjennomført i løpet av mars 2025. Styret står nå igjen med 2 meget aktuelle kandidater som vil bli vurdert nærmere. Det forventes at stillingen vil bli tilbud den kandidaten som vurderes best egnet i månedsskiftet april/mai 2025.

Bortkjøring av privat avfall

Innsamling av hageavfall foregikk som normalt gjennom vår, sommer og høst.

Men innsamling av julepapir og annen emballasje, samt juletrær ble grunnet vaktmesterens fratreden ikke gjennomført etter julen 2024.

På Oslo kommunes gjenbruksstasjoner (der stasjonen på Ryen kun er en kort kjøretur unna), kan privatpersoner som bor i Oslo levere inntil 1m^3 avfall kostnadsfritt. Stasjonen tar også imot hageavfall. **Styret oppfordrer beboerne til å benytte seg av denne ordningen ved behov for å kvitte seg med privat avfall og hageavfall.**

Styret oppfordrer også beboerne til å benytte Oslo kommunes mobile gjenbruksstasjon som mandager mellom kl. 18-19.30 står plassert på borettslagets område ved garasjeanlegget i Treskeveien 2. Se også https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenvinningsstasjoner/manglerud-mobile-gjenvinningsstasjon/

Tilstelninger og sosiale arrangementer

Rusken

Den 12. mai 2024 ble «Rusken-aksjonen» gjennomført med tilhørende servering av saft, kjeks og premier til de deltakende barna.

Juletrefest

Velferdskomiteen sørget for at tradisjonen med juletrefest for barna ble arrangert den 13. januar 2025 på Høyenhall skole. Det var påmeldt til sammen ca.130 barn og foresatte.

En stor takk til Susanne, Ina, Eva-Lena, Renate og Linn i fest- og velferdskomiteen som har tatt initiativ og vært ansvarlig for gjennomføringen av disse arrangementene!

Hva er særskilt med å bo i et borettslag?

Et borettslag er en selskapsrettslig innretning hvor beboerne er andelseiere. Eiendommen som sådan eies av borettslaget (andelseierne i fellesskap), og den enkelte andelseier har en borett til en bestemt andel (leilighet) i borettslaget.

Lagets tomt og utearealer er i utgangspunktet å betrakte som fellesareal. I Abellund ble det opprinnelig praktisert slik at for boligene der det lå til rette, fikk opparbeide en tilhørende privat hagedel som kunne disponeres eksklusivt og vedlikeholdes av den enkelte beboer. Dette gjaldt i første rekke for rekkehusene, men også for enkelte 4-mannsboliger.

Styrets viktigste oppgave er å holde boligselskapets eiendom og anlegg i best mulig stand innenfor de økonomiske rammer generalforsamlingen til enhver tid gir. Boligeierne er prisgitt styrets evne til å gjennomføre løpende vedlikehold og større rehabiliteringsprosjekter på en god måte for å opprettholde verdien på eiendommen.

Abellund borettslag har, som alle andre borettslag, vedtekter og husordensregler som har blitt vedtatt og endret gjennom generalforsamlingsvedtak siden stiftelsen tidlig på 60 tallet. Noen vedtektsbestemmelser og husordensregler er særskilte for Abellund og alle andelseiere oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Svaret på svært mange av henvendelsene styret får, står å lese i vedtektene og/eller i husordensreglene som er tilgjengelig på Vibbo under fanen «om borettslaget».

Om styrets ansvar, mandat og saksbehandling

Styret i et borettslag velges av generalforsamlingen (fellesskapet) med det formål å forvalte borettslagets eiendomsmasse (dvs. bygninger, tomt og infrastruktur) best mulig iht. gjeldende lover og forskrifter og bestemmelsene i borettslagslova, borettslagets særskilte vedtekter og husordensreglene. Forvaltningen skal skje innenfor de økonomiske rammer generalforsamlingen til enhver tid gir.

Styret blir stadig oftere involvert i ulike konflikter mellom beboere. Dette gjelder særskilt for 4M boligene, der beboere i ulike livsfaser også har ulikt syn på hvordan husordensreglene skal tolkes, praktiseres og ikke minst etterleves. Gjennom årene har ulike styrer basert seg på at beboerne innen hvert hus selv har klart å bli omforent om fordelingen av plikter og rettigheter mellom boenhetene. Dette viser seg ikke lenger alltid å være tilfellet, noe som stadig gjør det nødvendig for styret å se nærmere revisjoner og endringer av både vedtekter og husordensregler.

Nok en gang er det på sin plass å poengtere at det å bo i et borettslag, tett på naboer, ved siden, over eller under, krever både samarbeid og toleranse, og der hver enkelt må ta hensyn til at man er en del av et større fellesskap.

Styret takker for tilliten beboerne har vist i 2024!

Til generalforsamlingen i Abellund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ABELLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 386 223, KUNDENR. 259

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 850 666**	**6 212 499**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 941 868	4 109 494
Tilbakeføring av avskrivning	13	201 118	193 727
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-54 933	-100 873
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 493 239	-4 559 437
Innsk. øremerk. bankkto		-9 282	-4 745
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 298 203**	**-361 833**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 552 463**	**5 850 666**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 515 436	6 457 318
Kortsiktig gjeld	-962 973	-606 652
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 552 463**	**5 850 666**

ABELLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 386 223, KUNDENR. 259

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 600 140	1 519 993	1 566 168	1 594 236
Innkrevde felleskostnader	2	14 854 972	14 407 800	14 371 832	16 506 764
Andre inntekter		0	41 000	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 455 112**	**15 968 793**	**15 988 000**	**18 151 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-905 069	-841 051	-901 000	-830 000
Styrehonorar	4	-495 000	-475 000	-495 000	-650 000
Avskrivninger	13	-201 118	-193 727	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-15 125	-15 125	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-233 745	-221 980	-236 000	-248 000
Konsulenthonorar	6	-148 704	-364 063	-475 000	-900 000
Kontingenter		-52 300	-51 700	-51 700	-51 700
Drift og vedlikehold	7	-6 695 953	-1 077 511	-6 170 000	-8 325 000
Forsikringer		-904 798	-799 287	-900 000	-1 080 000
Kommunale avgifter	8	-4 147 602	-3 831 697	-3 645 000	-4 162 000
Energi/fyring		-147 430	-134 358	-150 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 487 211	-1 419 946	-1 600 000	-1 664 000
Andre driftskostnader	9	-724 425	-455 557	-538 000	-1 046 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 158 479**	**-9 881 003**	**-15 379 700**	**-19 375 700**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**296 633**	**6 087 790**	**608 300**	**-1 224 700**
DRIFTSRESULTAT		**296 633**	**6 087 790**	**608 300**	**-1 224 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	210 897	136 090	13 000	13 000
Finanskostnader	11	-2 449 398	-2 114 386	-2 100 000	-2 368 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 238 501**	**-1 978 296**	**12 000**	**-2 355 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 941 868**	**4 109 494**	**- 1 478 700**	**-3 579 700**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 941 868	0		
Til annen egenkapital		0	4 109 494		

ABELLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 386 223, KUNDENR. 259
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	16 975 700	16 975 700
Tomt		3 715 700	3 715 700
Andre varige driftsmidler	13	3 176 701	3 322 887
Miljøbankkonto, øremerket		308 234	244 825
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 176 335**	**24 259 112**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		913 076	2 287 381
Andre kortsiktige fordringer	14	14 985	9 837
Driftskonto OBOS-banken		1 316 536	2 595 998
Driftskonto OBOS-banken II		4 325	6 693
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 006	23 832
Sparekonto OBOS-banken		1 237 508	1 533 578
SUM OMLØPSMIDLER		**3 515 436**	**6 457 318**
SUM EIENDELER		**27 691 771**	**30 716 430**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 400
		-19 879	-17 937
Udekket tap	16	522	654
		-19 854	**-17 912**
SUM EGENKAPITAL		**122**	**254**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	42 229 210	43 722 449
Borettsinnskudd	18	4 060 800	4 060 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	292 910	238 783
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 582 920**	**48 022 032**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		801 514	138 971
Skyldige offentlige avgifter	20	59 250	51 772
Påløpte renter		13 153	213 289
Påløpte avdrag		0	120 213
Annen kortsiktig gjeld	21	89 056	82 408
SUM KORTSIKTIG GJELD		**962 973**	**606 652**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 691 771**	**30 716 430**

Pantstillelse	22	46 607 673	48 239 618
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025

Styret i Abellund Borettslag

Jan Sigurd Johansen	Marius Bye	Renate Knudsen
Toini Caroline S Lødemel	Mats Caspar Sæterbø	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets
fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.
Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 286 776
TV	691 896
Leietillegg for påbygg	648 888
Eiendomsskatt	487 708
Verandatillegg	363 960
Internett	341 376
Strøm/lys	34 368
Kapitalkostnader på IN-lån	1 594 992
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 148
Overført til kapitalkostnader	-1 600 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 854 972**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-576 802
Overtid	-45 963
Påløpte feriepenger	-89 055
Arbeidsgiveravgift	-172 251
Pensjonskostnader innskudd	-14 754
AFP-pensjon	-60
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-521
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-4 411
SUM PERSONALKOSTNADER	**-905 069**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ett årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 495 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 33 116, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-5 363
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 591
Andre konsulenthonorarer: Multiconsult	-117 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-148 704**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse: OBOS Prosjekt	-1 000 000
Andre konsulenthonorar: OBOS Eiendomsforvaltning	-14 550
Hovedentreprenør I: Solid Rørfornying AS	-5 330 352
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 344 902**
Drift/vedlikehold bygninger	-51 139
Drift/vedlikehold VVS	-93 822
Drift/vedlikehold elektro	-3 958
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 704
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-199
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 945
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-75 941
Kostnader dugnader	-16 156
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 695 953**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-487 970
Vann- og avløpsavgift	-2 547 154
Feieavgift	-65 280
Renovasjonsavgift	-1 047 198
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 147 602**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 934
Container	-100 514
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-69 691
Diverse leiekostnader/leasing	-13 097
Verktøy og redskaper	-6 728
Driftsmateriell	-3 926
Lyspærer og sikringer	-1 592
Renhold ved firmaer	-21 869
Snørydding	-155 090
Andre fremmede tjenester	-28 294
Kontor- og datarekvisita	-602
Trykksaker	-6 422
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 540
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 116
Andre kontorkostnader	-4 540
Telefon, annet	-7 553
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 420
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-167 088
Forsikringer/avgifter biler	-19 363
Gaver	-1 052
Bank- og kortgebyr	-3 621
Velferdskostnader	-19 375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-724 425**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 019
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 212
Kundeutbytte fra Gjensidige	87 666
SUM FINANSINNTEKTER	**210 897**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-803 408
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-1 645 247
Renter på leverandørgjeld	-743
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 449 398**

NOTE: 12
BYGNINGER

Oppskrevet 1973	970 000
Korrigering	-696 000
Kostpris / bokført verdi 1963	16 701 700
SUM BYGNINGER	**16 975 700**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.148/bnr.313 M. flere

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2015	123 750	
Avskrevet tidligere	-123 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Feiemaskin		
Kostpris	23 750	
Avskrevet tidligere	-23 749	
		1
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	198 750	
Avskrevet tidligere	-198 749	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2018	243 750	
Avskrevet tidligere	-139 284	
Avskrevet i år	-23 214	
		81 252
PC med utstyr		
Tilgang 2004	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	
		1
PC nr. 2		
Tilgang 2020	17 582	
Avskrevet tidligere	-17 581	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sandspreder 1		
Tilgang 2015	23 750	
Avskrevet tidligere	-13 192	
Avskrevet i år	-1 583	
		8 975
Sandstrøer		
Tilgang 2014	58 000	
Avskrevet tidligere	-36 736	
Avskrevet i år	-3 867	
		17 397
Sandsilo		
Tilgang 1992	40 500	
Avskrevet tidligere	-40 499	
		1

BENK		
Tilgang 2023	25 000	
Avskrevet tidligere	-1 250	
Avskrevet i år	-2 500	
		21 250
Lekeapparat		
Tilgang 2023	75 873	
Avskrevet tidligere	-1 265	
Avskrevet i år	-7 587	
		67 021
Lekeplass		
Tilgang 2024	54 933	
Avskrevet i år	-2 747	
		52 186
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	17 175	
		17 175
Styrerom		
Tilgang 2005	233 774	
		233 774
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	2 566 513	
Tilgang 2020	248 435	
Avskrevet tidligere	-572 178	
Avskrevet i år	-102 661	
		2 140 109
UTOMHUSANLEGG		
Tilgang 2019	850 119	
Avskrevet tidligere	-255 602	
Avskrevet i år	-56 958	
		537 559
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 176 701**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-201 119**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Avregningskonto for IN-lån OBBK01	14 985
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 985**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	19 561 859
Egenkapital fra IN tidligere	612 511
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-294 848
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**19 879 522**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
	-42 381	
Opprinnelig 2018	378	
Nedbetalt tidligere	13 140 832	
Nedbetalt i år	696 507	
		-28 544 039
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 24 år.		
	-27 000	
Opprinnelig, 2018	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 905 586	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	796 732	
Nedbetalt tidligere, IN	612 511	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-13 685 171
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-42 229 210**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963	-4 047 400
Økning 2005	-13 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 060 800**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-292 910
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-292 910**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-29 006
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 244
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-59 250**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-89 056
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-89 056**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 060 800
Pantelån	42 229 210
Beregnede IN-forpliktelser	317 663
TOTALT	**46 607 673**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 975 700
Tomt	3 715 700
TOTALT	**20 691 400**

Oppsummering av større vedlikehold og rehabiliteringstiltak i perioden etter 1985:

1985	Nytt takbelegg og takrenner.
1990	Fasader og gavlvegger på "lettbetonghusene" har fått ny tre-kledning og tilleggsisolering. Beising av alle husene.
1991	Montert veggstiger på alle kryssdelte 4-mannsboliger.
1992	Rehabilitert spillvannsuttrekksledninger til: Treskeveien 54-84, 41-103 og Skigardveien 13-23 og 2-40.
1994	Randisolering av gulv i kryssdelte 4-mannsboliger.
1993-1998	Asfaltering av stikkveier og inngangspartier.
1998-1999	Montering av veggstiger på alle hus etter krav fra feiervesenet. Beiset trehus nedre felt (øst-syd og vestvegg) 84 stk. leiligheter. Resten 86 stk. leiligheter øvre felt. Beiset trehusene øvre felt. Alle trehusene er nå beiset.
1999	Bygget styrehuset. Alle «lettbetong hus» beiset. Gjennomført «Vannsjekken».
2000	Styrehuset ferdigstilt. Området rundt beplantet. Gjennomført «Elektrosjekken».
2002	Samtlige tilgjengelige drens- og overvannskummer slamsugd og høytrykkspylt.
2003	Utbedret støttemurer, reparert taklekkasje, panelt om endevegg og utarbeidet tilstandsrapport for bygningsmassens fellesarealer.
2005	Oppstart av vedlikeholdsprosjektet. Alle piper fikk nye beslag. Utskifting av takpapp, takrenner, nedløp. Utskifting av synlig råteskadet og dårlig panel, maling av vinduer, vegger og grunnmurer. Ny drenering etablert i Treskeveien 81-87.
2006	Avsluttet vedlikeholdsprosjektet. Byttet diverse bakkestoppekraner. Rehabiliterte noen avløpsrør.
2007	Skiftet 4 stk. garasjeporter i «Skolebakken». Ny drenering ble etablert på hagesiden og gavlveggen mot nord i Skuronnveien 53-59.
2008	Drenering av grunnmur i Treskeveien 62-68. Byttet kledning på syd og østvegg i Skuronnveien 18-20. Bygget ny dobbel garasje i skolebakken. Oppgradert 5 stk. tørkestativ. Byttet 5 stk. bakkestoppekraner.
2009	Etablert drenskum i Skuronnveien 10. Skiftet 2 stk. vippedyr (lekeapparater).

Skiftet sand i lekekasser.
Montert nye trådløse røykvarslere i alle leiligheter og fellesarealer.

2010 Drenering av grunnmur på inngangspartisiden i Treskeveien 54-60.
Oppgradert 2 stk. tørkestativ.
Undersøkelse av tilstanden til alle trapper knyttet til rekkehus av lettbetong

2011 Drenering og etterisolering av grunnmur i Skuronnveien 25-31.
Det ble satt opp en ny flaggstang i krysset Treskeveien/Grasveien, og flaggstanga ved Skuronnveien 25 ble flyttet til Skuronnveien 33.
Det ble utført service på alle røykvarslere og brannslokkere av Trygg og Sikker. Diverse asfaltering og reparasjoner av verandaer.

2012 Rehabilitering av betongtrapper i Treskeveien 33-47, Grasveien 5-11 og Skigardveien 2-8.
Rehabilitering av drenering og etterisolering av gavlvegg i Treskeveien 12
Rehabilitering av drenering på inngangspartisiden og gavlvegg i Skuronnveien 58-60 og 62-64.
Rehabilitering av avløpsledning i Grasveien 2-12.
Rehabilitering av 2 stk. verandaer i Skigardveien 35.
Maling av 20 pergolaer uten tak.

2013 Skiftet lamper i oppgangene, og utelamper i 4-mannsboligene.
Etablerte ny drenering, fuktsikring og isolering i Skuronnveien 10-12, 14-16, 18-20 og hagesiden i Treskeveien 73-79.
Utskifting av brannslokkingsapparater.
Kontrollerte alle sikringsskap tilhørende fellesarealene i 4-mannsboligene.
Utlevering av nye dekodere fra Get.

2014 Riving av gamle, og etablering av nye verandaer i Treskeveien 94.
Befaring og kontroll av alle verandaer i 4-mannsboligene.
Oppstart av dreneringsprosjektet som startet høsten 2014. Dette innebar ny drenering, fuktsikring, isolering og utskifting av noen bakkestoppekraner og utskifting av enkelte strøm-fordelingsskap.

2015 Videreføring og avslutning av dreneringsprosjektet. Dette innebar ny drenering, fuktsikring, isolering samt utskifting av ytterligere bakkestoppekraner. De fleste strømfordelingsskap i borettslaget ble skiftet. Prosjektet inkluderte i tillegg rehabilitering og fuktsikring av utvendig trapper på «lettbetonghusene».
Nye steinmurer er etablert der rekkehusene har «trapping»/høydeforskjell mellom enhetene. I hovedsak gjelder dette i Grasveien og Skuronnveien.

Tilstanden for verandaene i Skuronnveien 12, Skigardveien 13 og 23 (4-mannsboliger) innebar at disse måtte rives og erstattes med nye. Veranda i Skigardveien 11 ble tilleggsfundamentert og rettet opp.

På flere «rekkehus av tre» var kledning skadet etter demontering av

tidligere boder og som følge av defekte tak-nedløp. Råteskadet panel ble skiftet på både gavlsider, inngangs- og hagesider.

2016 Skiftet ut alle gamle utelamper og lampene i oppgangene i 4-mannboliger. Her ble det montert LED- armaturer med bevegelsessensor og fotocelle.
Div. etterarbeider knyttet til dreneringsprosjektet.
Gulv, vegger og tak på luftebalkong i 2. etasje på baksiden av Skuronnveien 16 ble reparert etter flere vannlekkasjer.
Rettet opp fundament for grunnmur og veranda ifbm. tilbygg i Skuronnveien 56.
Demontert gammelt og råteskadet panel, lektet ut, etterisolert og montert ny panel på gavlvegger i Skuronnveien 36 (tilbygg) og Skuronnveien 38.

2017 Gjennomført fase I og II i verandaprosjektet (4m-boliger). Følgende adresser var omfattet: Skigardveien 19, 21, 25, 27, 41, 43, 45, 49, 53 og 55. Treskeveien 4, 6, 8, 10, 14 og 96. Skuronnveien 4, 10 og 14.

Eldre råteskadede verandaer ble revet. Nytt fundament ble støpt og nye verandaer etablert. Ettersom kledningen måtte tas av på fasaden for å etablere nye verandaer, ble verandafasadene samtidig etterisolert med 10 cm isolasjon (i tillegg til 10 cm opprinnelig isolasjon) og ny vindtett duk ble montert før ut-lekting og til slutt montering av ny kledning/panel.

Vinduene måtte i den sammenheng flyttes tilsvarende ut i fasadelivet og de beboerne som ønsket å skifte/bekoste nye vinduer, fikk disse montert inn som en del av prosjektet. Prosjektmester AS var ansvarlig utførende, Obos Prosjekt AS var prosjektleder, ansvarlig søker var Rik Arkitektur AS v/sivilarkitekt Marthe Disen. Reetablert enkelte gjerder og porter mellom 4-mannsboligene i Skigardveien mot Plogveien etter dreneringsprosjektet. Utført av Nordstrand Gjerdefabrikk.

Beskjæring av flere større trær på borettslagets grøntområder samt fjerning av trær som var syke og/eller skadet.

Nye seriekoblede røykvarslere ble montert av Trygg og Sikker i samtlige leiligheter i tillegg til i innvendige fellesarealer og kjellere i 4-mannsboligene.

Rehabilitert avløpsrør fra Treskeveien 90-92 og 94-96, og ned til kommunalt nett etter pålegg fra OVA (Oslo vann- og avløpsetat). Det ble benyttet epoxy-foring (strømpe). Arbeidene ble utført av Olimb Rørfornying AS.

2018 Rehabilitering av avløpsrør i Skigardveien 9 -11.
5-årskontroll av pulverapparater. Skiftet bakkestoppekraner (3 stk) i Skuronnveien 14-16, 18-20 og 22-24. Lagt om og montert nytt tak-nedløp i Grasveien 30-32. Gjennomført fase III i verandaprosjektet (4-mannsboliger). Følgende adresser var omfattet: Skigardveien 5 og 7, Treskeveien 12, samt Skuronnveien 2, 8, 16, 18, 20, 22 og 24. Oppstart grunnarbeider for nye verandafundamenter for Skigardveien 9, 11, 15 og

17 (fase IV). Det ble benyttet samme utførelse, entreprenør og øvrige prosjektaktører som beskrevet for fase I og II som ble gjennomført i 2017.

2019

Sluttført siste fase i verandaprosjektet (4-mannsboliger) som omfattet følgende adresser: Skigardveien 9, 11, 15, 17, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 47, 51, samt Treskeveien 90 – 94. Arbeidene ble ferdigstilt ved utgangen av 1. halvår 2019. I 2. halvår ble verandaene som opprinnelig ble skiftet tilbake i 2015 (Skigardveien 13, 23 og Skuronnveien 12), tilpasset slik at utførelsen med gelender, front og endevegger gjør at alle verandaer nå fremstår som identiske. Dette var en forutsetning i tillatelsen fra Plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Helt på slutten av 2019 ble så verandaen og varandafasaden i Skuronnveien 6 skiftet.

Reetablert asfalt og kantstein på stikkveier og foran inngangspartiene i Treskeveien 4-6, 8-10 og 12-14. Tilsvarende i Skuronnveien 14-16, 18-20 og 22-24.

Det ble i samme operasjon gravet opp for utskifting av 3 stk. bakkestoppekraner i Skuronnveien.

Etablert 9 avfallsstasjoner med brønner for restavfall, papp/papir samt glass/metall (på 3 av de 9 stasjonene). Gravearbeidene ble igangsatt tidlig i februar 2019. Underveis ble det besluttet å anlegge belysning og snøsmelteanlegg (varmekabler) i tilknytning til hver stasjon som krevde bl.a. en del ekstra gravearbeider samt involvering av Hafslund for etablering av strømtilførsel og tilhørende strømmålere. Brønnene var klare til bruk i slutten av juni 19, men enkelte standplasser ble ikke ferdig tilkoblet til strøm før mot slutten av 2019.

Aktiv Rørinspeksjon utførte rehabilitering («strømpekjøring»/epoxyforing) i deler av avløpsrør i husrekken Skigardveien 18-24, fra innvendig stakekum i nr. 18 og et par meter ut fra grunnmur på gavlvegg.

Råteskadet rekkverk, gulv og bjelker ble skiftet på original balkong i Skuronnveien 9.

2020

Aktiv rørinspeksjon utførte rehabilitering av resterende avløpsrør under husrekken Skigardveien 18-24. Tilsvarende ble avløpsrøret under husrekken Treskeveien 70-76, samt utvendig rørstrekk frem til stakekum utbedret med epoxyforing.

Skiftet tekking/membran og råteskadet rekkverk og rekkverksgjennomføringer ifbm. lekkasje på tilbygg i Grasvn 2-4.
Ny vindsperre og tilhørende utvendig kledningen ble skiftet på deler av fasaden.

Felling, beskjæring og stell av trær samt opprydding i vegetasjonen på fellesarealet inntil tomtegrensen mot Vekterveien.

Utvidet kapasitet på avfallsbrønn ved stasjon 4 (v/Grasveien 38) og

stasjon 8 (v/Skigardveien 40) ved å bytte beholder fra 3 - 4 m^3.

2021 Aktiv rørinspeksjon utførte rehabilitering av deler av avløpsrør ut fra husrekken Skuronnveien 1-11 med epoxy-foring frem til off.nett. Avløpsrør ut fra Skuronnvn 6/8 ble gravet opp, nytt rør ble skjøtet inn ved bruddet. Skiftet tekking/membran ifbm. lekkasje på tilbygg i Skuronnvn 24.

2022 Gjennomført kontroll av alle seriekoblede røykvarslere (5 årskontroll) i alle leiligheter i både rekkehus og 4-mannsboliger.
Byttet avløpsrør og stakerør i Skigardvn 53-55 (4-mannsbolig).
Rehabilitert avløpsrør fra innvendig stakeluke og ut mot kommunalt nett i Skuronnveien 38-48.
Pewi AS gjennomførte rehabilitering av pipeløp i Skuronnvn 20, samt Skigardvn 9, 13, 15, 17 og 19. Benyttet stålforinger Ø100mm som ble ført ned i pipeløpene og tilsluttet røykrør fra hver leilighet med ildsted. Montert røykgassvifte på toppen av hver pipe. Ferdigattest fra Plan og bygningsetaten forelå i august 2022.

2023 Gjennomført utskifting av slukkeapparater i alle boliger.

For å hindre røykspreding til trapperommet som er primær rømningsvei, ble automatiske dørlukkere på begge dørene fra trapperom og inn til kjeller montert i alle 4M-boliger.

Skiftet defekt bakkestoppekran til Grasveien 5 – 11.
Utbedret lekkasje på vanntilførselen til Treskeveien 33 – 39.

Felling, beskjæring og stell av trær samt opprydding i vegetasjon på fellesarealer. Kjøpt inn 5 nye sittebenker til fellesarealer.

Supplert med jord og tilsådd etter fjerning av vegetasjon i Skuronnvn, i hovedsak mellom nr. 23 og 25.

2024 Oppstart for prosjektet med rehabilitering av kloakkrør, uttrekk og bunnledninger etter pålegg fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten grunnet påviste lekkasjer. Pålegget gjaldt for adressene Treskeveien 4-14, Skuronnveien 1-64 og Grasveien 5-48 (unntatt for uttrekkene i Skuronnveien 38-48 og Grasveien 2-12 som tidligere har blitt utbedret, men der rehab av bunnledningene gjenstår).

Montert nytt sokkelbeslag i Treskeveien 43. Reparert nedløp og takrenner Skuronnvn 20 og Treskeveien 91. Skiftet beslag/pipetopp Skuronnvn 50.
Skiftet del av tak og taksperre pga. råte i Grasvn. 18.
Skiftet bærestolpe og reparert levegg på hagesiden mellom Skuronnvn 49/51.

Montert nye lekeapparater/«vippedyr» på lekeområder i borettslaget.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 259 **Selskapsnavn:** ABELLUND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Abellund Borettslag

Organisasjonsnummer: 950386223
Møtet ble avholdt 29. mai kl. 19:00, Høyenhall Skole.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 88 fremmøtte + 11 med fullmakt, totalt 99 stemmer.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokoll ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitne ble Helge Skaftnes foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 495 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 495 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkomne forslag: Endring av vedtektene og fastsetting av ny fordelingsbrøk for borettslaget.

Det følger av vedtektene § 6-4 om fordeling av fellesgjeld:

«Fellesgjeld fordeles prosentvis etter boligens opprinnelige boligareal».

Dette bygger på den opprinnelige fordelingsnøkkelen fra 1965 som fremgår av stiftelsesdokumentet, inntatt i tabellen under.

Lettbetong	Rekkehus tre	4m-bolig	Sum	
Areal/kvm pr. leil.	82	82	67	
Ant. leil	84	74	96	254
Totalt areal	6888	6068	6432	19388

I 2008 ble vedtektenes § 5-3(5) endret., og fikk følgende ordlyd;

«Ved tilbygg tilkommer tillegg i felleskostnader på 45 % av den til en hver tid gjeldene kvadratmeterpris for opprinnelig areal. Dette for å gi dekning for økte utgifter til ytre vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter mv.»

Borettslagets opprinnelige fordelingsnøkkel var basert på en tidligere standard for areal- og volumberegninger. I dag måles bygg og boliger etter reglene i NS3940, hvor i tillegg alle kjellerarealer med takhøyde over 190 cm blir regnet som målbare.

Styret gjør spesielt oppmerksom på at kommunale avgifter mm. beregnes ut fra bygningenes samlede areal målt i BRA (ihht dagens måleregler).

Dersom opprinnelig bygningsmasse ble målt ihht dagens måleregler (NS3940) ville borettslagets totalareal vært på ca. 29 408 kvm BRA, og **ikke** det opprinnelige arealet på 19 388 kvm.

Per 30.03.2024 oppgir Oslo kommune at borettslagets totalareal nå utgjør 31 241 kvm BRA. Dette er det arealet kommunen legger til grunn ved fakturering av kommunale avgifter.

Bakgrunn for økning i borettslagets areal skyldes utbygging av andelene. I dag er over 100 av totalt 254 leiligheter utbygget.

I tillegg til kommunale avgifter og vedlikeholdskostnader, har arealet også betydning for hvordan fellesgjelden fordeles.

All bygningsmasse, inkludert tilbygg, vil bli omfattet av den forestående rehabiliteringen. Fellesgjeld må derfor fordeles ihht det til enhver tid gjeldende totalarealet, og ikke opprinnelig areal.

Med et økende antall tilbygg har borettslagets totalareal stadig vært gjenstand for økning. Så lenge flere hustyper fremdeles har utbyggingsmuligheter, vil denne økningen også fortsette fremover.

For fellesgjeld betyr dette at:

Andeler som ikke er utbygget blir tillagt en like stor andel av fellesgjelden som en andel som er utbygget, og må nedbetale en like stor andel av de månedlige kostnadene til renter og avdrag.

Dette får da samme konsekvens ved fremtidig låneopptak, herunder den forestående rehabiliteringen.

For felleskostnader betyr dette at:

Konsekvensen av vedtektsendringen i 2008 er at tilbygg blir belastet med 45 % av de ordinære felleskostnadene per kvm for utbygget areal i 1. og 2. etg. (men ikke for kjellerarealene). De resterende 55 % av felleskostnadene blir således fordelt likt på alle øvrige andeler.

Styret vurderer dette som grunnleggende urettferdig overfor beboere som ikke har bygd ut sine andeler, ettersom det innebærer at utbygde andeler «snylter» på fellesskapet.

Styret fremmer derfor følgende forslag for generalforsamlingen:

1. Vedtektene § 6-1 (1) endres fra:

”Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.”

Til:

«Felleskostnader fordeles prosentvis basert på hver andels bruksareal («BRA») av borettslagets totale bruksareal («BRA»).»

2. Vedtektenes § 6-1 (4) om fordeling av fellesgjeld endres fra:

”Fellesgjeld fordeles ut i fra boligens opprinnelige størrelse.”

Til:

«Fellesgjeld fordeles prosentvis basert på hver andels bruksareal («BRA»)av borettslagets totale bruksareal («BRA»)

3. Vedtektenes § 5-3(5) lyder som følger:

«Ved tilbygg tilkommer tillegg i felleskostnader på 45 % av den til en hver tid gjeldene kvadratmeterpris for opprinnelig areal. Dette for å gi dekning for økte utgifter til ytre vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter mv.»

Bestemmelsen foreslås fjernet i sin helhet da denne blir overflødig.

4. Vedtektene § 6-4 lyder som følger:

”Fordeling av fellesgjeld

Fellesgjeld fordeles prosentvis etter boligens opprinnelige boligareal.”

Bestemmelsen foreslås fjernet i sin helhet da denne blir overflødig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtektene endres i tråd med forslaget

✓ **Vedtatt. Forslag 2 falt (43 for/51 mot)**
Forslag 1 valgt enstemmig (ingen stemte imot)

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag, Tom Ugstad: Utsette sak 7. Endring av vedtektene og fastsetting av ny fordelingsbrøk for borettslaget.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Innkomne forslag: Låneopptagelse på vegne av garasjelaget

Fremmet av: Garasjelaget

Etter årsmøtet i Abellund Garasjelag i 2023, ble det vedtatt at det skal søkes Abellund Borettslag om låneopptagelse på vegne av Garasjelaget. Dette for rehabilitering av garasjene. Rehabiliteringen er anslått å koste kr. 20.000.000 inkludert endevegger på husene (15.000.000 ekskl. endevegger).
Renter og avdrag for dette lånet vil bli belastet Garasjelaget (og dets medlemmer). Praktisk detaljering om hvordan betaling skal skje, er under diskusjon og skal avgjøres av Borettslaget før låneopptak.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget slik det nå foreligger.

Styret mottok en søknad fra garasjelaget i november 2023 om låneopptak. Det fremgikk av søknaden at kostnadene for rehabiliteringen på det tidspunktet var anslått til ca kr. 10 millioner kroner. Hva som er bakgrunnen for at beløpet nå har økt vesentlig er ukjent for styret.

Den praktiske og juridiske vurderingen av spørsmålet er ikke avklart og vil kreve en grundig utredning. Garasjelaget inkluderer ikke samtlige andelseiere i borettslaget, og ansvaret for eventuell gjeld med pant i felleseiendommen for finansiering av Garasjelaget må derfor avklares nærmere. Styret har forelagt spørsmålet for lagets rådgiver i OBOS som også støtter denne konklusjonen.

Hva gjelder borettslagets gjeldssituasjon, har vi allerede over 43 millioner i fellesgjeld, og det er sannsynlig at det vil bli tatt opp ytterligere lån (anslått 130-150 MNOK) i forbindelse med en forestående rehabilitering- og energioppgradering av bygningsmassen.

Borettslagets mulige fremtidige lån ved rehabilitering må videre ha en høyere prioritet ved pant enn garasjelagets lån, da dette knytter seg til borettslaget som helhet og ikke kun medlemmene av garasjelaget.

Situasjonen per i dag synes uavklart og styret vurderer at borettslaget inntil videre ikke kan anbefale forslaget om låneopptak på vegne av garasjelaget med sikkerhet i felleseiendommen, uten en grundig avklaring rundt hvordan dette kan håndteres uten risiko for borettslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Falt mot 7 stemmer**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Sigurd Johansen

Følgende stilte til valg:
Jan Sigurd Johansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marius Bye
Renate Knudsen

Følgende stilte til valg:
Marius Bye
Renate Knudsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Kerr-Wang
Linn Ryen Mill
Guro Gamnes Sneltvedt

Følgende stilte til valg:
Maria Kerr-Wang
Linn Ryen Mill
Guro Gamnes Sneltvedt

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Keyr Sheth
Kaja Wilse

Følgende stilte til valg:
Keyr Sheth
Kaja Wilse

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Sigurd Johansen

Følgende stilte til valg:
Jan Sigurd Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Renate Knudsen

Følgende stilte til valg:
Renate Knudsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 259
ABELLUND BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ABELLUND BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. desember kl. 09:00 og lukker 11. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/259

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Innkomne forslag: Borettslaget overtar driften av garasjelaget

Med vennlig hilsen,
Styret i ABELLUND BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie (borettslagets rådgiver i Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maria Kerr-Wang og Mats Caspar Sæterbø er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Innkomne forslag: Borettslaget overtar driften av garasjelaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Abellund borettslag viser til sak publisert på Vibbo 24.10.24, "Forslag om overføring av Garasjelaget".

I etterkant av ekstraordinært årsmøte i Abellund Garasjelaget SA 10.10.2024, ble det tydeliggjort et ønske fra flere av borettslagets andelseiere som var tilstede på garasjelagets ekstraordinære årsmøte om å endre driften av Garasjelaget.

Styret i Abellund anser den videre driften av Garasjelaget som viktig for borettslaget, da en stor andel av våre andelseiere også eier garasje. Garasjelaget og Abellund borettslag er i dag to separate virksomheter, det ene organisert som et borettslag, og det andre som et samvirkeforetak. For å sikre videre drift og vedlikehold av garasjene, vil styret derfor foreslå en endring der drift, - og vedlikeholdsansvaret legges inn som en del av borettslagets virksomhet - kostnadene knyttet til dette skal kun fordeles på de andelene som eier garasje, og vil bli fakturert de andelseiere som eier garasje. Dette betyr at de andelseiere som ikke eier en garasje ikke vil bli belastet for dette. Regnskapsførsel vil bli ivaretatt av Obos.

I praksis betyr dette følgende:

- Ansvar for drift og vedlikehold av garasjene overtas av Abellund borettslag.

- Dersom styrets forslag oppnår det nødvendige 2/3 flertall vil neste steg i prosessen være at Abellund Garasjelag kaller inn og gjennomfører et ekstraordinært årsmøte med 3 saker til behandling;

- Overdragelse av garasjene og innestående midler til borettslaget
- Oppløsning av garasjelaget, jf. samvirkelova kap. 10
- Valg av avviklingsstyre, jf. samvirkelova § 128

Forslag til vedtak

Abellund borettslag overtar ansvaret for garasjene, herunder drift og vedlikehold.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.12.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 11.12.24
Selskapsnummer: 259 **Selskapsnavn:** ABELLUND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørnar Sollie (borettslagets rådgiver i Obos) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Maria Kerr-Wang og Mats Caspar Sæterbø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Innkomne forslag: Borettslaget overtar driften av garasjelaget

Abellund borettslag overtar ansvaret for garasjene, herunder drift og vedlikehold.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for ABELLUND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950386223
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. desember kl. 09:00 til 11. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 140.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie (borettslagets rådgiver i Obos) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Kerr-Wang og Mats Caspar Sæterbø er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Innkomne forslag: Borettslaget overtar driften av garasjelaget

Styret i Abellund borettslag viser til sak publisert på Vibbo 24.10.24, "Forslag om overføring av Garasjelaget".

I etterkant av ekstraordinært årsmøte i Abellund Garasjelaget SA 10.10.2024, ble det tydeliggjort et ønske fra flere av borettslagets andelseiere som var tilstede på garasjelagets ekstraordinære årsmøte om å endre driften av Garasjelaget.

Styret i Abellund anser den videre driften av Garasjelaget som viktig for borettslaget, da en stor andel av våre andelseiere også eier garasje. Garasjelaget og Abellund borettslag er i dag to separate virksomheter, det ene organisert som et borettslag, og det andre som et samvirkeforetak. For å sikre videre drift og vedlikehold av garasjene, vil styret derfor foreslå en endring der drift, - og vedlikeholdsansvaret legges inn som en del av borettslagets virksomhet - kostnadene knyttet til dette skal kun fordeles på de andelene som eier garasje, og vil bli fakturert de andelseiere som eier garasje. Dette betyr at de andelseiere som ikke eier en garasje ikke vil bli belastet for dette. Regnskapsførsel vil bli ivaretatt av Obos.

I praksis betyr dette følgende:

- Ansvar for drift og vedlikehold av garasjene overtas av Abellund borettslag.

- Dersom styrets forslag oppnår det nødvendige 2/3 flertall vil neste steg i prosessen være at Abellund Garasjelag kaller inn og gjennomfører et ekstraordinært årsmøte med 3 saker til behandling;

- Overdragelse av garasjene og innestående midler til borettslaget
- Oppløsning av garasjelaget, jf. samvirkelova kap. 10
- Valg av avviklingsstyre, jf. samvirkelova § 128

> **Forslag til vedtak:**
> Abellund borettslag overtar ansvaret for garasjene, herunder drift og vedlikehold.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557534324670

Dokument

Protokoll Ekstraordinær generalforsamling 2024
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-12-16 08:52:34 CET (+0100) av Bjørnar Sollie (BS1)
Ferdigstilt den 2024-12-16 09:30:19 CET (+0100)

Initiativtaker

Bjørnar Sollie (BS1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
bjornar.sollie@obos.no
+4795119335

Underskriverne

Bjørnar Sollie (BS2)
+4795119335
Signert 2024-12-16 08:52:54 CET (+0100)

Mats Caspar Sæterbø (MCS)
+4793207889
Signert 2024-12-16 09:30:19 CET (+0100)

Maria Kerr-Wang (MK)
+4747290847
Signert 2024-12-16 08:54:10 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Vedtekter

for Abellund borettslag org nr 950 386 223

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med Kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, elle
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Innvendige forandringer i boligene som har virkning for andre eller som innebærer endringer i bærende konstruksjoner, kan ikke foretas uten styrets samtykke. Uforutsette merkostnadene for borettslaget som følger av forandringer i bolig/bod utover originalstandard, herunder følgeskader, skal bæres av andelseier.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1)Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer utvendig/innvendig (se pkt. 5-1 (3)), rør (jf. pkt. 5-1 (6)), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør (jf. pkt. 5-1 (6)), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap,

benker,(slettet) dører og vinduer med karmer. Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget i henhold til gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

(3) Andelseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold, samt utskifting av vinduer og ytterdører fra leilighet. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til dører og vinduer, er beboerens ansvar. Ytterdører og vinduer skal være godkjent av Norsk Dør og Vinduskontroll (NDVK) eller tilsvarende.

(4) Videre plikter andelseier å sørge for hensiktsmessig beskyttelse og vedlikehold av veranda innvendig, samt papptekking, vannbrett, trelemmer eller lignende.

(5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av opparbeidet areal i tilknytting til bolig, herunder heller, gjerder mv. som andelseier eller tidligere andelseiere selv har anbrakt.

(6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets
felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk/takrenne på veranda, balkong og lignende.

(7) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(8) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og boder, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen og bodene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. J.fr. likevel pkt. 4-3 (3) om ansvar for å dekke merkostnader ved forandringer.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen, med tilhørende boder, 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) Ved utføring av nødvendig utvendig vedlikeholdsarbeid slik som for eksempel drenering, vil borettslaget kun tilbakestille utearealet til opprinnelig standard, dvs. ferdig planert. Det vil si at plattinger, heller etc. flyttes, men blir ikke satt tilbake på borettslagets regning. Tilsvarende gjelder ved nødvendig vedlikeholdsarbeid av andre utearealer, som for eksempel balkonger/verandaer. Det vil si at markiser, varmepumper, elektriske installasjoner, gjerder og hekker etc. som ikke tilhører borettslaget, må fjernes av beboer og blir ikke satt tilbake på borettslagets regning. Såfremt andelseier ikke selv sørger for fjerning, vil borettslaget besørge dette fjernet og kostnadene belastet andelseier.

5-3 Påbygg og andre bygningsmessige tiltak
(1) Forandringer som i ikke uvesentlig grad vil endre på husenes opprinnelige karakter, må ikke foretas uten samtykke fra styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. Før forandring skjer skal kopi at etatens godkjennelse sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring.

(2) Ved utbygging i henhold til utbygningsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret. Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. –herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbygningsløsninger).

3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til byggekontrakten og regler fastsatt av generalforsamlingen.

Andelseier bærer alle kostnader ved utbyggingen. Dersom utbyggingen forutsetter inngrep på fellesareal eller felles innretninger skal andelseier holde borettslaget skadesløst gjennom tilbakestilling eller istandsetting eventuelt økonomisk kompensasjon.

Der endringer i det elektriske anlegg medfører at kapasiteten på husets strømforsyning eller andre felles installasjoner må økes skal andelseier bekoste dette. Der flere andelseiere i samme hus endrer eller har endret det elektriske anlegget kan styret fordele disse kostnadene mellom disse andelseierne.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherre (tiltakshaver) forsikring for oppføringsfasen, forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

(5) Ansvaret for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggteknisk ekspertise som borettslaget besørger. Kostnadene ved inspeksjon skal dekkes av andelseier.

(6) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er utført i henhold til gjeldene forskrifter. Andelseier bærer det økonomiske ansvaret for utbedring av skader på bygning som følge av brudd på forskrifter, konstruksjonsfeil og/eller håndverksmessige feil. Dette gjelder både med henhold til tilbygg, forandringer og utskifting av vinduer, dører mv., som andelseier eller tidligere andelseiere har fått utført.

(7) Bod i tilknytning til rekkehusleiligheter i tre og lettbetong tillates satt opp av andelseier såfremt skriftlig samtykke fra borettslagets styre foreligger.
Bod skal bygges basert på tegning, standard og beskrivelse («bodstandarden») fastsatt av borettslagets styre.

Bod tillates kun oppsatt innenfor leilighetens byggelinje slik det fremkommer av plankartet for borettslaget http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart og bestemmelsene i reguleringsplan V210203, § 2, pkt. 3. Utbygde leiligheter har

ikke anledning til å sette opp bod der tilbygg allerede tangerer byggelinjen.

Oppføring av bod bekostes og besørges av andelseier. Utførelsen skal være iht. bodstandarden, og oppføringen skal være av god håndverksmessig kvalitet. Tilsvarende skal vedlikeholdet besørges og bekostes av andelseier, med unntak av maling av utvendig panel/kledning ifbm. planlagt vedlikehold/maling av fasader som utføres i regi av borettslaget.

Skader på borettslagets eiendom som skyldes boden, skal erstattes av andelseier.
Eventuelle forringelse av kledning som skyldes skade eller vedlikeholdsetterslep etter tidligere bod skal utbedres før ny bod kan godkjennes oppført, jf. vedtektene 5-3(7).

Ved behov for graving i grunnen i tilknytning til huset, f.eks. ved skifte av drenering, utskiftning eller brudd på rør og kabler, det være seg ved skade eller vedlikehold i regi av borettslaget, skal riving av boden besørges og bekostes av andelseier slik at reparasjon eller vedlikehold kan finne sted uten unødig forsinkelse.

Tilbygg i henhold til reguleringsplanen, har prioritet ved eventuell konflikt mellom bod og tilbygg.

(8) Verandaer oppføres etter tegning, standard og beskrivelse fastsatt av styret, og i henhold til reguleringsplan V210203, § 2, pkt 3.

4-mannsboligene med ny veranda bekostet av borettslaget etter 1.1.2015, betaler et vedlikeholdstillegg på 10 % av ordinære felleskostnader for opprinnelig areal.

4-mannsboligene med veranda oppført før 1.1.2015, betaler et vedlikeholdstillegg på 5 % av ordinære felleskostnader for opprinnelig areal.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, jf. pkt 5.1, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseierens regning.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og fellesgjeld.

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader fordeles prosentvis basert på hver andels bruksareal («BRA») av borettslagets totale bruksareal («BRA»).

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

(4) Fellesgjeld fordeles prosentvis basert på hver andels bruksareal («BRA») av borettslagets totale bruksareal («BRA»)

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 andre medlemmer med minst 3 varamedlemmer. Styret skal være representert av beboere fra både firemannsboligene og rekkehusene. Generalforsamlingen kan gi fravik fra reglen for det enkelte valg.

(2) Funksjonstiden er ett år for styreleder og to år for de andre styremedlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 borettslaget 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 15. 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, skriftlig 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 tjue 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, jf 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 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ABELLUND BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 24.05.2023

Husordensreglene gjelder for alle som bor i Abellund Borettslag.

Husordensreglene er utformet med utgangspunkt i grunnregelen i § 1. Husordensreglene slik de fremgår under er således ikke uttømmende, men må sees som presiseringer av grunnregelen.

Vesentlig mislighold av husordensreglene kan føre til oppsigelse, jfr. vedtektene pkt. 7.

§ 1 Grunnregel

Disse husordensregler har i tillegg til vedtektene som formål å sikre beboerne gode

boligforhold med ro og orden, samt trygge godt naboskap under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkeltes hus og innen borettslaget som helhet bevares.

Beboerne har plikt til å ivareta borettslagets interesser og til å påse at lagets verdier ikke forringes.

Mulige feil eller mangler skal meldes til styret.

Beboernes vedlikeholdsplikt av leiligheten og dens innretninger, fremgår av vedtektene.

§ 2 Ro og orden

1. Beboerne har plikt til å bidra til ro og orden innen borettslagets område. Dette inkluderer plikten til å holde oppsyn med egne barn, slik at de ikke ved uvettig lek eller på annen måte plager eller skader andre, deres eiendeler eller borettslagets eiendom.

2. Beboerne må unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Det skal være ro i leiligheten og ved husene i tidsrommet kl 22.00 – kl 06.00

3. Aktiviteter som medfører særskilt høyt støynivå, krever samtykke fra naboer samt tillatelse fra styret.

4. Byggearbeid som medfører betydelig støy og sjenanse for naboer, krever styrets samtykke, samt varsling av naboer. Arbeid som medfører endringer av husenes fasade skal godkjennes av styret.

Et generelt råd uansett virksomhet:
Hvis det som skal gjøres medfører støy for naboene, så gi beskjed om hva, hvorfor og hvor lenge det vil pågå.

§ 3 Husenes utseende og borettslagets helhetsinntrykk

For tiltak som berører husenes utseende eller borettslagets helhetsinntrykk, må naboer være orientert, samt at styret også må godkjenne tiltaket. Beboerne plikter å holde hus og hager i god stand. I tilfeller der beboerne gjentatte ganger har blitt pålagt av styret til å utføre vedlikehold, og unnlatt å følge pålegget, kan styret få arbeidet utført på beboerens regning.

§ 4 Ventilering

1. Det er ikke anledning til å oppbevare gjenstander eller mat som medfører vond lukt for naboene.

2. Leiligheten og tilstøtende rom må alltid være oppvarmet, slik at det ikke oppstår skade på bygningen, rør eller dens sanitæranlegg.

3. Kjellere og kjellerboder skal holdes godt ventilert hele året for å hindre kondens og mugg.

4. Ventiler i nærheten av vannrør skal alltid være stengt ved lave utetemperaturer.

5. Netting foran kjellervinduer og i ventiler skal være uskadd. Eventuelle skader meldes til styret.

§ 5 Bruken av sanitæranlegget (vann og kloakk)

1. Alle kraner skal betjenes og vedlikeholdes så støyen er rimelig.

2. Det må ikke kastes gjenstander i toalett eller avløp utover toalettpapir. Det må heller ikke tømmes kjemikalier av noen art i avløpsrørene. Dette skal leveres som spesialavfall på en miljøstasjon.

3. Alle beboere i en leilighet plikter å vite hvor hovedkranen befinner seg for å kunne begrense eventuell vannskade ved feil.

§ 6 Vinduer, balkonger og liknende

1. Verandaer skal holdes fri for snø og løv.

2. Kun salt som er egnet for slikt formål kan benyttes for å smelte is.

§ 7 Fellesareal

A. Generelt

1. Fellesarealer kan ikke eksklusivt knyttes til en eller flere bestemte boliger verken med gjerde, hekk e.l. uten styrets skriftlige samtykke.

2. Det er ikke tillatt å felle trær på fellesarealer uten styrets samtykke. Søknad om felling skal fremsettes skriftlig. Felling uten samtykke innebærer som hovedregel politianmeldelse. Trær skal ikke plantes slik at det oppstår fare for skader på gangveier/bygningsmasse mv. Beboer kan i tilfelle gjøres ansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler for skade som oppstår.

3. Styret innkaller til dugnad etter behov.

4. Beboerne har plikt til å ivareta borettslagets interesser og til å påse at lagets verdier ikke forringes.

B. Tørkeplasser

1. Tørkeplassen skal kun brukes til tørking og lufting av tøy og til børsting og banking av tepper og matter.

2. Tørkeplassen må ikke benyttes på søn- og helligdager, 1. mai eller 17. mai.

3. Det er ikke tillatt å strekke snorer utenom disse tørkestativene.

4. De enkelte husene er ansvarlig for orden og renhold på tørkeplassene.

5. Hvis alle brukere tilknyttet et tørkestativ er enige om at det kan fjernes, kan dette meldes styret og tørkestativet kan demonteres. Arealet tilpasses omgivelsene på stedet i samråd med styret / vaktmester.

§ 8 Avfall og søppel

1. Avfallsbrønnene er til felles benyttelse for beboerne.

2. Sortering av avfall skal følge regler om kildesortering i Oslo kommune. Alt annet avfall skal leveres til gjenbruksstasjon.

3. Hageavfall legges i gjennomsiktige avfallssekker, større grener buntes sammen og settes ut godt synlig på fellesareal i tidsrommet mandag – torsdag i sesong.

§ 9 Stikkveiene og inngangspartiene til husene

1. Inngangspartiene skal holdes rene og ordentlig av beboerne.

2. Stikkveiene blir vedlikeholdt av borettslaget.

3. Bruk av motorkjøretøy på stikkveiene er kun tillatt for nødvendig transport.

4. Parkering på stikkveier, foran inngangspartier og foran garasjeporter er forbudt.

5. Beboerne er ansvarlig for skader kjøringen måtte påføre borettslaget.

6. Kjøretøy må plasseres slik at fri adkomst til stikkveiene og inngangspartiene sikres.

7. Vask/støvsuging av kjøretøy er tillatt på stikkveiene.

8. Ved sykdom eller spesielle forhold kan styret gi dispensasjon for ovennevnte punkter.

9. Tomgangskjøring er forbudt. Det vises her til forskrift om kjørende og gående trafikk (trafikk reglene) § 16.

§ 10 Grøntanlegg

1. Grøntanlegget er et fellesanlegg.

2. For husene er ca 10 m fra husveggen avsatt til privat bruk og beplantning, der dette ligger naturlig til rette. I spesielle tilfeller kan styret gjøre unntak fra regelen.

3. Den enkelte beboer er ansvarlig for å stelle den delen av grøntanlegget som disponeres av den enkeltes leilighet.

4. Til stellet hører beskjæring, gressklipping, vanning og raking av løv.

5. Busker og trær skal ikke få vokse slik at de sjenerer naboene, eller komme i konflikt med områder som skal brøytes.

6. På fellesområdene rundt 4-mannsboligene har alle husets beboere ansvar for å holde orden.

§ 11 Brannvern

1. Det er beboernes plikt å forebygge brannfare ved å utvise forsiktighet.

2. Det må bare benyttes godkjent elektrisk utstyr.

3. Ved installering av ildsted eller ovn skal dette være godkjent av sertifisert fagperson.

4. Beboerne har plikt til å melde fra til styret om feil som kan føre til brann.

5. Brannslukningsapparater skal være lett tilgjengelig og sjekkes regelmessig.

6. Røykvarsler(e) skal være i orden og sjekkes regelmessig. Styret skal varsles ved feil og mangler på røykvarslerne.

7. Ved branntilløp som ikke straks kan slukkes, skal beboere som kan komme i fare varsles. Brannvesenet skal deretter varsles.

8. Ved branntilløp stenges alle dører og vinduer.

9. Brannfarlige væsker og gassbeholdere skal oppbevares i henhold til branntekniske lover og forskrifter.

10. Kjellerdører i firemannsboligene skal til enhver tid holdes lukket.

§ 12 Husdyr

1. Den som ønsker å holde husdyr, må varsle styret om dette.

2. Generelt skal den som har hund eller annet husdyr ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere andre. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr skal fjernes straks. Husk det er du som har valgt å skaffe deg husdyr, ikke naboen, så ta hensyn.

3. Det er kun tillatt med 2 husdyr per bolig, derav ikke tillatt å drive oppdrett.

4. Mating av fugler må gjøres slik at maten ikke er tilgjengelig på bakken da dette kan tiltrekke mus og rotter.

§ 13 Spesielle regler for 4-mannsboligene

A. Felles trapperom, inngangsdør og ganger

1. Trapperom og kjellerganger skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander.

2. Orden og fri passasje skal være sikret og renholdet skal ikke hindres.

3. Risting av tøy i trapperom er ikke tillatt.

4. Trapper, trapperom og ganger skal holdes rene og luftes.

5. Trappene skal vaskes ukentlig.

6. Vinduene skal pusses jevnlig.

7. Felles inngangsdør stenges senest kl 22.00.

8. Har huset små barn kan utgangsdøren være ulåst på dagtid for å lette tilgang inn og ut. Er det behov for barnehåndtak, kan vaktmesteren eller styret kontaktes.

9. Belysning i fellesområder skal være avslått utenom bruk.

10. Det må ikke luftes fra leiligheten og ut til felles trapperom.

11. Det er ikke lov å tilknytte ekstra utstyr til den delen av det elektriske anlegget som har felles avregningsmåler.

B. Felles vaskerom, tørkerom

1. Vaskerommet kan benyttes i tiden fra kl 07.00 – kl 22.00 på hverdager, på lørdager kl 09:00 – 20:00 og på søndager kl 12:00 – kl 20:00.

2. Alle husets beboere kan vaske alle dager.

3. Vaske- og tørkerom skal luftes og rengjøres etter bruk.

4. Vaskerommet er beregnet til vask av privat tøy og skal ikke brukes ervervsmessig.

5. Den enkelte beboer har ansvar for å legge opp fast elektrisk opplegg frem til sine maskiner med strøm fra privat anlegg.

6. Det er ikke tillatt å benytte løse skjøteledninger som permanent elektrisk løsning. Det er ikke tillatt å benytte skjøteledning til tilkobling av vaskemaskiner og tørketrommel.

7. Den enkelte beboer har ansvar for å montere ekstra vannkraner for permanent tilkobling til sine vaskemaskiner.

8. Eventuelle oppslag fra styret som er satt opp i vaskerom skal følges.

9. Tørkerom skal brukes til tørking og lufting av tøy.

10. Husets beboere avtaler internt fordeling for bruk av tørkerommet.

11. Dører til vaskerom og tørkerom må ikke låses slik at øvrige beboere blir hindret adgang.

C. Boder:

1. Vedg ombygning av boder skal det innhentes tillatelse fra styret.

2. Det er ikke anledning å gjøre boder om til permanent oppholdsrom tilknyttet bolig.

3. Det skal i alle boder kunne gis fri tilgang til feieluker, samt til fremføring av fellestekniske installasjoner (elektro, VVS etc.).

§ 14 Tillegg eller endringer

Meldinger fra styret som supplerer lagets husordensregler, inngår som en del av disse. Endringer som er foreslått i løpet av året, skal behandles på første generalforsamling. Husordensreglene blir oppdatert fortløpende.

§ 15 Abellund garasjelag

Abellund garasjelag er et selvstendig lag hvor eierne må være boende i Abellund borettslag. Abellund garasjelag har eget styre og vedtekter.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 21. juni 1965.

TB/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 160, bnr. 832, Skuronnveien 26-36, hus 21, felt R, av gnr. 148/160, bnr. 188/683.

Journalnr. 61/1838.

Arbeidets art
Rekkehus.

Avsluttende synsforretning
14.6.1965.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder
Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3.

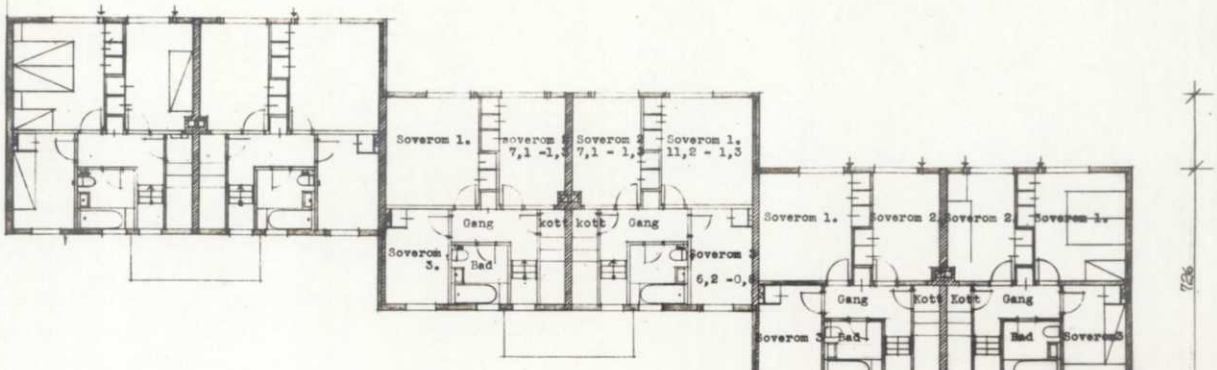
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

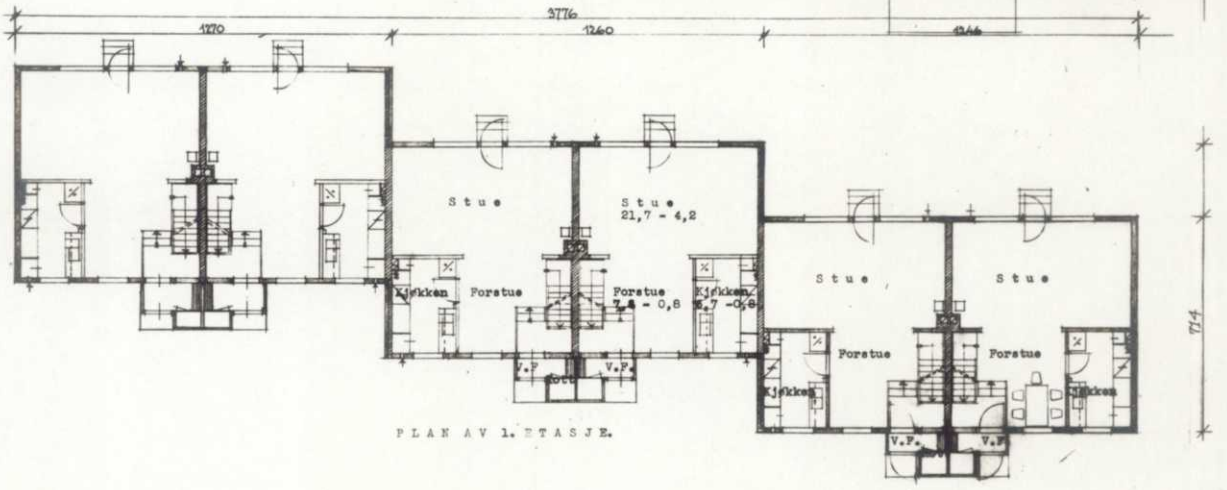
Distriktsingeniør
T. Busch

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

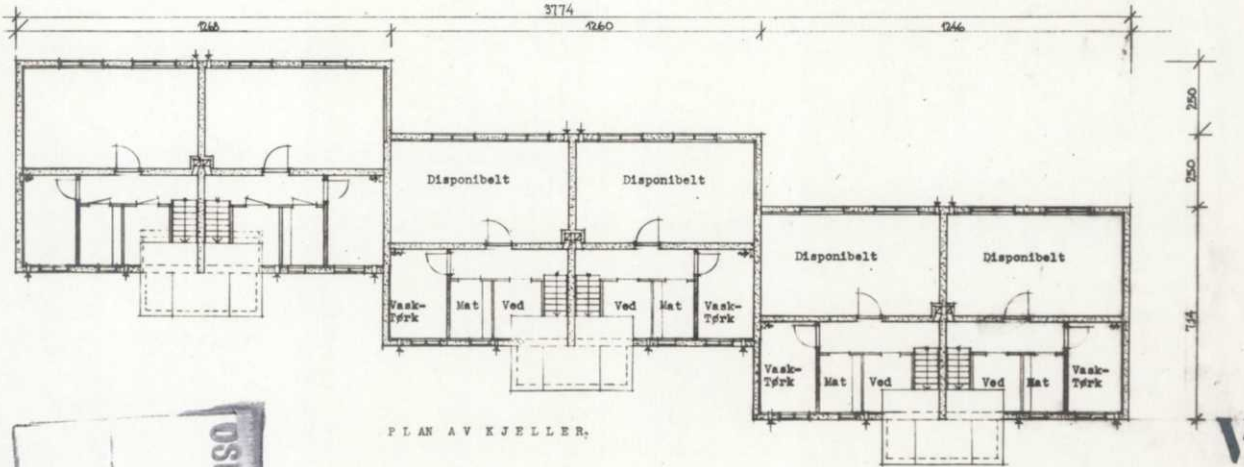
Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. —



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE.



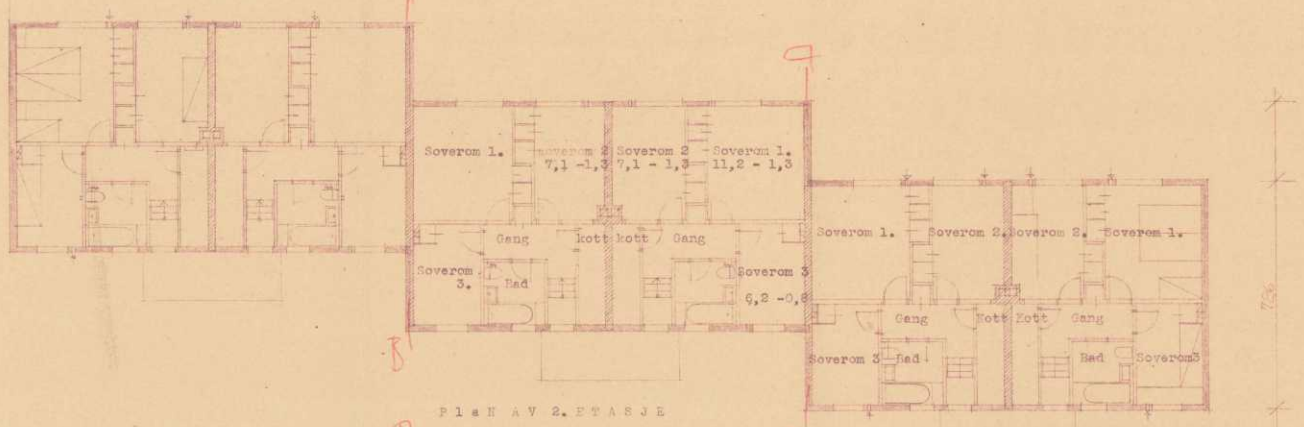
PLAN AV KJELLER.

V6

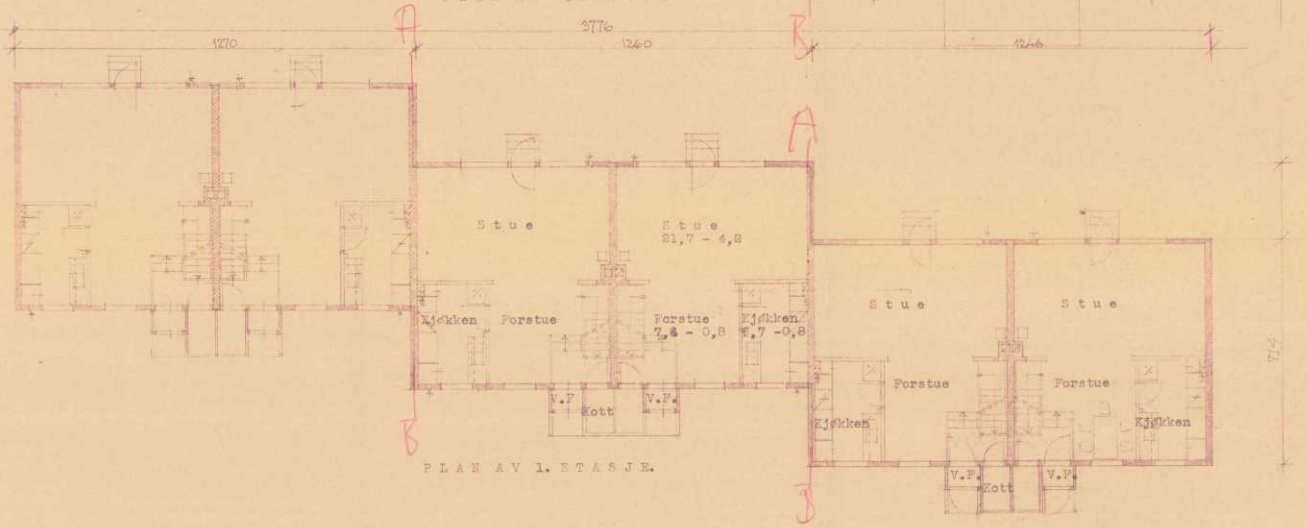
Skisse nr. 21

OSLO BYGNINGSKONTROLL
20 APR 1963

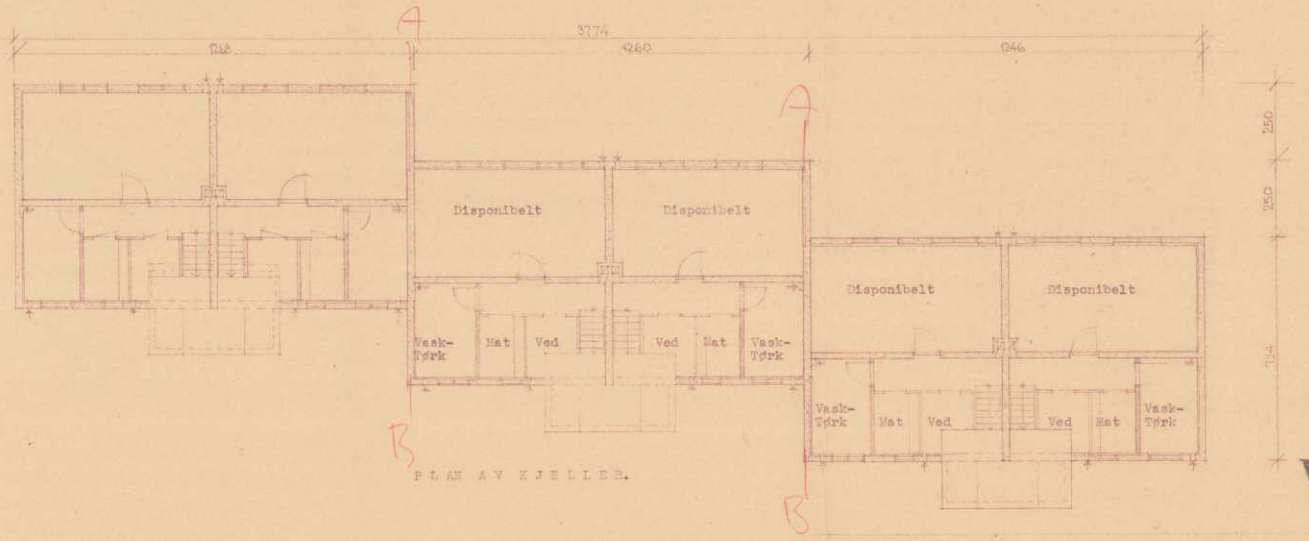
OBOS ANLEGG 259, ABELLUND Borettslag. AREAL S.- 148-188, 160-683 MANGLERUD.		Oslo:2-3-el. Mål: 1:100
Planer av 1. og 2.etasje, kjeller Hus nr. 21,66,67,68,69	Helge B. Thams Arkitekt m.n.a.l.	61464 B



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE.



PLAN AV KJELLER.

1

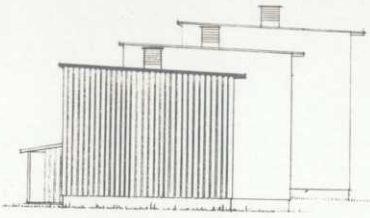
V6

OBOS ANLEGG 259, ABELLUND Borettslag. Oslo:2-3-61.
AREAL B.- 144-188, 160-883 MANGLERUD. Mål: 1:100

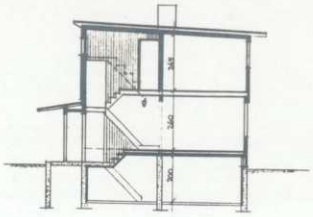
Planer av 1. og 2.etasje, kjeller
Hus nr. 21

Helge B. Thams
Arkitekt m.n.a.l.

61464 B



GAVL



SNITT



FASADE MOT NORD



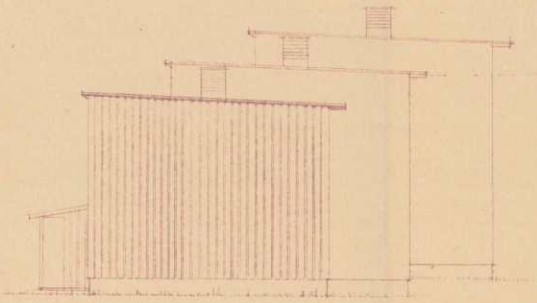
FASADE MOT SYD

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 APR 1963

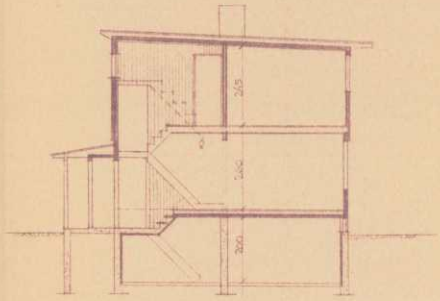
Hus nr 21

V6

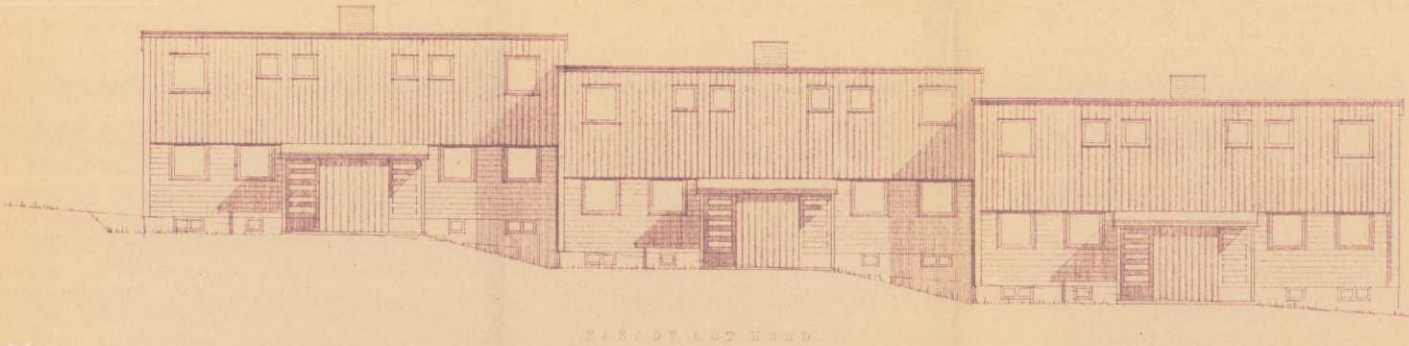
OBOS ANLEGG 259, ABELLUND Borettslag AREAL R.R.148-188, 160-683 MANGLERUD		Oslo: 2-3-61, 29.9.61 Mål: 1:100
FASADER OG SNITT HUS NR. 21,66,67,68,69.	Helge B. Thue s Arkitekt M.n.a.l.	6146A



GAVL



SNITT



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

2

V6

[illegible] ARMERO 208, A B S L U S E D Corrttslag A Z E A L . 161-138, 180-203 M A N O L I S E R D		Calc: 2-3-61. Sli: 1:100
[illegible] · 21	Helge T. Thue Arkitekt M.N.A.L.	61464A

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sportsbod

Arbeidssted	Matrnr.	Journ.
Skuronnveien 30-34	Gnr.148,bnr.313 rekke 21	03/1585

Byggherre

Tom Kyvik og Cato Strada
Skuronnveien 30 og 34

0681 OSLO 6

AS/GS

Ansvarshavende

Tømmerm. Arne Hovanger
Rådyrveien 28

1413 TÅRNÅSEN

Dato

9. januar 1985

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STOLE AS
Professor Birkelands vei 36
1081 OSLO

Dato: 10.06.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201414216-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKURONNVEIEN 30	Eiendom:	148/313/0/0
Tiltakshaver:	Helene Svelle og Kristian Kyvik	Adresse:	Skuronnveien 30, 0681 OSLO
Søker:	STOLE AS	Adresse:	Professor Birkelands vei 36, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Skuronnveien 30

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 6. juni 2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201414216			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		27.11.2014	5/5
Plan kjeller	A-01	27.11.2014	5/6
Plan 1. etasje	A-02	27.11.2014	5/7
Plan 2. etasje	A-03	27.11.2014	5/8
Snitt	A-06	27.11.2014	5/9

Klageadgang

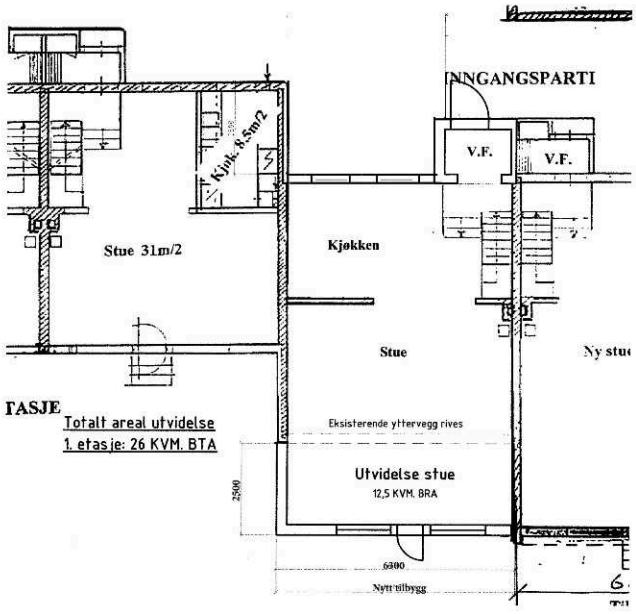
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2016 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:



ETASJE

Totalt areal utvidelse
1. etasje: 26 KVM. BTA

Rase:	Tegn.nr.:	Rev.
Byggemelding	A-02	A

Lokaliseringsfigur:

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	27.11.2014	Tilbygg mot nord utgått	gts	gts

Prosj.nr:	Saksnr:	Gnr/Bnr	Sign.	Sakspl.	Kontr.
82.2014	20141216	148/ 313	gts	gts	gts

Tiltakshaver/ Adresse:
Helene Svelle og Kristian Ky ik
Skuronnveien 30, 0681 Oslo

Rig: ARK
Filnavn:

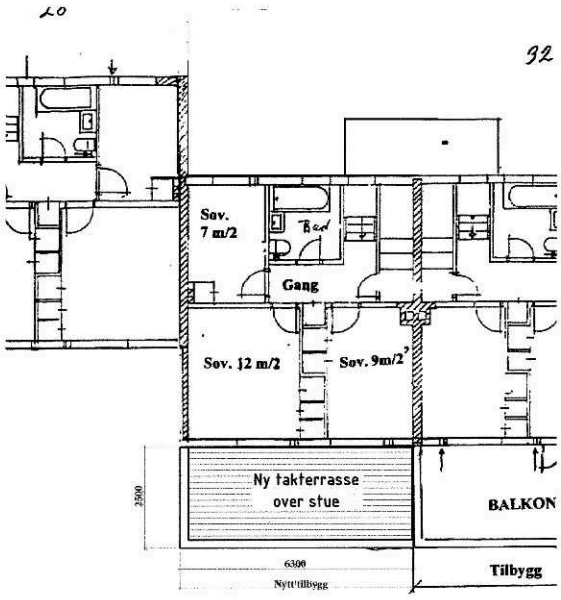
Prosjekt/ Adresse:
Skuronnveien 30
Seksjon 20, bygningsnr.: 1018

Dato: 14.10.2014
Målestokk: 1:100
Ark: A3

Tegning:
Ny plan 1.etasje

Rase:	Tegningsnr:	Rev.:
Byggemelding	A-02	A

Stole AS
Professor Birkelands vei 36
1081 Oslo
Tlf: 93029011



Fase: Byggemelding	Tegn.nr.: A-03	Rev. A

Lokaliseringsfigur:

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	27.11.2014	Tilbygg mot nord utgått	gts	gts

Prosj.nr.	Saksnr.	Gnr/Bnr	Sign.	Sauth.	Kontr.
82.2014	201414216	148/313	gts	gts	gts

Tiltakshaver/ Adresse:
Helene Svelle og Kristian Ky ik
Skuronnveien 30, 0681 Oslo

Reg: ARK

Rinavn:

Prosjekt/ Adresse:
Skuronnveien 30
Seksjon 20, bygningsnr.: 1018

Dato: 14.10.2014

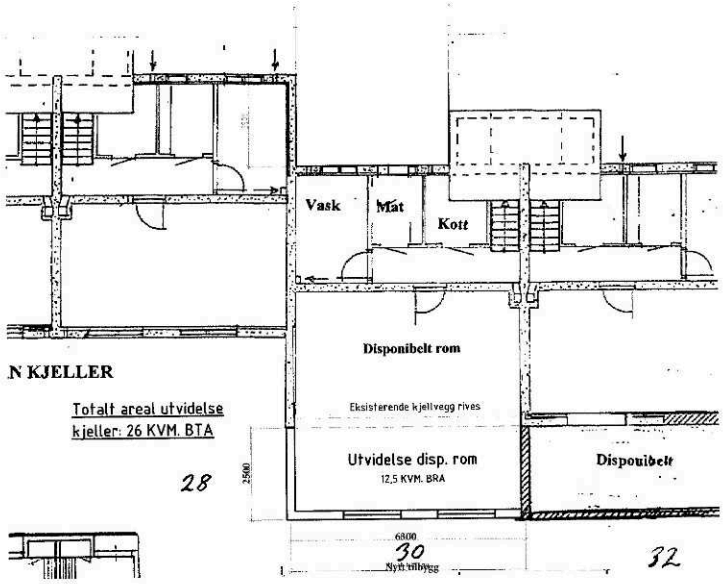
Målestokk: 1:100

Ark: A3

Tegning:
Ny plan 2.etasje

Fase: Byggemelding	Tegningsnr.: A-03	Rev.: A

Stole AS
Professor Birkelands vei 36
1081 Oslo
Tlf: 93029011



N KJELLER

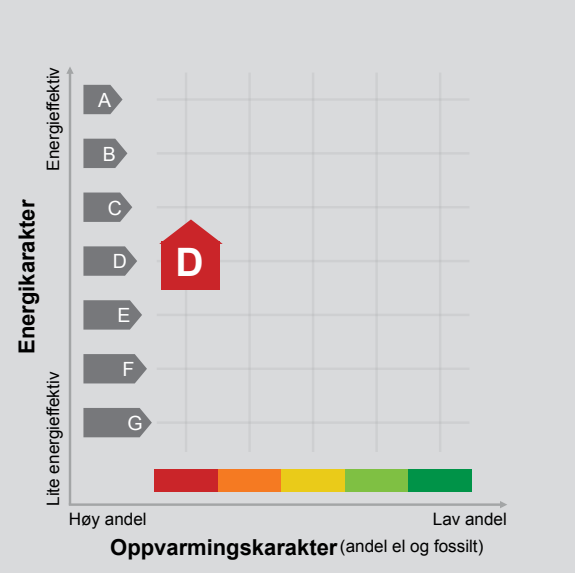
Totalt areal utvidelse kjeller: 26 KVM. BTA

28

Fase: Byggemelding		Tegn.nr: A-01		Rev. A
Lokaliseringsfigur:				
A	27.11.2014	Tilbygg mot nord utgått	gts	gts
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
Proj.nr: 82.2014	Sivert: 201414216	Gnr/Bnr: 148/ 313	Sign. gts	Sealit. gts	Kontr. gts
Tiltakshaver/ Adresse: Helene Svelle og Kristian Ky ik Skuronnveien 30, 0681 Oslo			Rig: ARK	Rinavn:
Prosjekt/ Adresse: Skuronnveien 30 Seksjon 20, bygningsnr.: 1018			Dato: 14.10.2014	Målestokk: 1:100	Ark: A3
Tegning: Ny plan kjeller				
Fase: Byggemelding			Tegningsnr: A-01	Rev: A
Stole AS Professor Birkelands vei 36 1081 Oslo Tlf: 93029011				

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ABELLUND BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	830
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80405154
Merkenummer	Energiattest-2025-240973
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (20)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grasveien 44	80405154	H0101	0	0	158
Skuronnveien 34	81057907	H0101	0	0	16
Grasveien 8	80405111	H0101	0	0	176
Skuronnveien 28	81057877	H0101	0	0	19
Grasveien 28	80405146	H0101	0	0	166
Grasveien 30	80405146	H0101	0	0	165
Skuronnveien 32	81057893	H0101	0	0	17
Grasveien 6	80405111	H0101	0	0	177
Grasveien 32	80405146	H0101	0	0	164
Grasveien 10	80405111	H0101	0	0	175
Grasveien 42	80405154	H0101	0	0	159
Grasveien 4	80405111	H0101	0	0	178
Grasveien 16	80405138	H0101	0	0	172
Grasveien 40	80405154	H0101	0	0	160
Grasveien 20	80405138	H0101	0	0	170
Skuronnveien 30	81057885	H0101	0	0	18
Grasveien 34	80405146	H0101	0	0	163
Grasveien 18	80405138	H0101	0	0	171
Grasveien 46	80405154	H0101	0	0	157
Grasveien 22	80405138	H0101	0	0	169

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2

Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1963

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	197 m³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,35 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	191,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²

Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.3.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,8 kWh/år

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,8 kWh/år
Vifter	8,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	16,9 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	140,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 926 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	157,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 862 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	157,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 926 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 926 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 926 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Skuronnveien 30

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	19 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	23 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skuronnveien Linje 78A, 78B	2 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 2.8 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6 km

BARNEHAGER

Treskeveien barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 0.4 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Tallberget barnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Abildsø	10 min
Meny Manglerud	11 min

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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	11 min
Apotek 1 Manglerud	11 min
Manglerud Vinmonopol	11 min

SPORT

Manglerud skole	7 min
Manglerud idrettspark	12 min
Manglerud bad	7 min
Fresh Fitness Manglerud	11 min

«Flott plass for barna å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

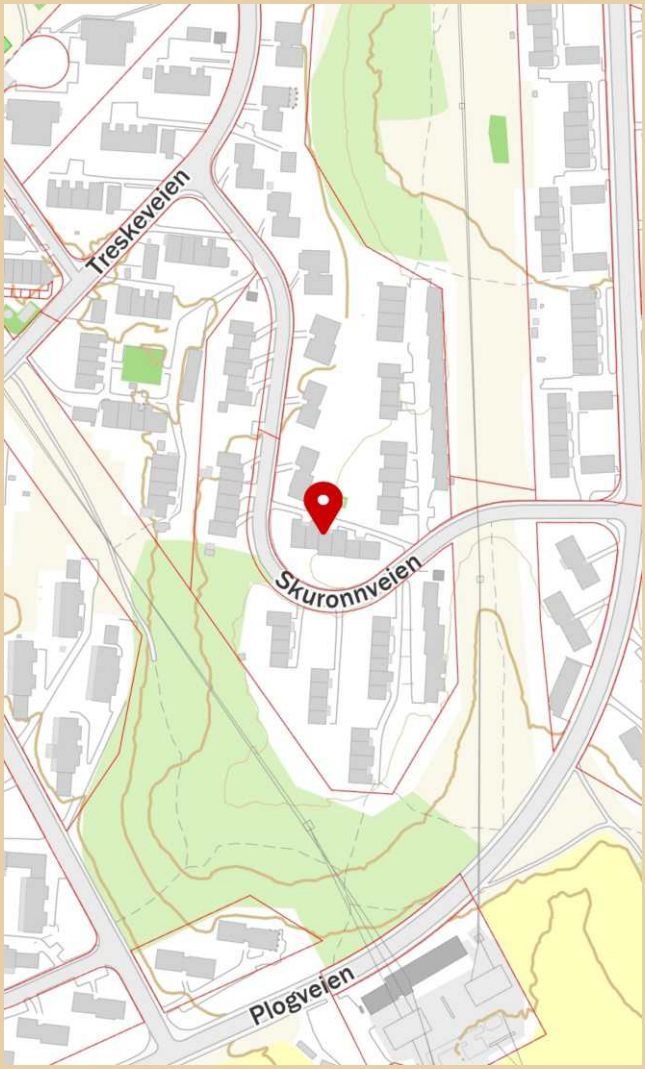
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skuronnveien 30, 0681 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 313, andelsnr. 18 i ABELLUND BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260195

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Ingvild Aas

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 952 36 202

E-post: ingvild.aas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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