PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

TRESKEVEIEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Treskeveien 4
0681 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 26/09/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 313
Hjemmelshaver:	Lise Lotte Adelsøn
Seksjonsnummer:	Ikke aktuelt.
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	222
Byggeår:	1962
Tomt:	16779 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Befaringsdato:	17.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater. Asfaltert internvei.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig over 2 beboerplan, i tillegg kommer kjeller.
Grunnmur i støpt betong. Antatt fundamentert på faste/stabile masser.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, utvendig kledd med trepanel.
Pulttak i trekonstruksjon antatt tekket med asfaltpapp.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 4-roms andelsleilighet godt beliggende på Manglerud i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av blokk- og småhusbebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser.
Fra boligen er det nærhet til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Ca. 10 min. gangavstand til Manglerud senter og Østensjøvannet.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Iht. tidligere salgsoppgave ble boligen i 2013 vesentlig oppgradert med bl.a. nytt og utvidet bad, lekkert Kvik-kjøkken med integrerte hvitevarer, oppgradert elektrisk anlegg, samt overflatebehandling av samtlige gulv- og veggflater. Videre har den vestvendte fasaden fått ny balkong (ca. 13 kvm.), ny kledning og nye vinduer i 2018.

ANNET:
Takhøyden ble målt til 3,43 m på det høyeste og 2,56 m på det laveste i stuen
God planløsning
OBOS er forretningsfører
Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring Asa med polisenummer 90591443.
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via elektrisk fyring med panelovner.
Varmekabler i gulv på bad og entré. Styres via trinnløs digital regulator.
Peisovn i stuen

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler montert i tak i stue.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring
Megleropplysninger datert 15.09.2025.
Åreberetning og protokoll avholdet i 2025.
Vedtekter og husordensregler.
Ferdigattest våningshus datert 28.09.1964.
Byggesakstegning datert 02.03.1961.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad og entré. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad. Malt panel i garderoberom. Øvrige vegger av malte slette flater.
Tak: Senket og malt gipstak i bad og entré. Malt panel i garderoberom. Øvrige tak av malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Kjøkken er flyttet ut i stue. Tidligere kjøkken er gjort om til soverom.
Dette iht. byggesakstegning datert 02.03.1961.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 5.151,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.09.2025: kr. 74.961,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 10.919,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 15.09.2025

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etg.	65			13	65	
Kjeller		13				
SUM BYGNING	65	13		13	65	
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, tre soverom og entré.

BRA-e:

Tre boder i kjeller målt til ca. (3,1 kvm, 1,8 kvm og 7,8 kvm) i fellesarealer ved inngangsparti. Bodene er merket med 2067

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 13 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

©mstr.no

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Lise Lotte Adelsøn.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

26/09/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med med svingbare buede dører i herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode.
Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning av modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speil med belysning.
Vegghengt høyskap og klosett.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende høydeforskjell fra flis ved terskel til overside av slukrist samt fall til sluk i dusjsonen.

Merknader: Ved kontroll ble det påvist hulrom (bom) under noen gulvfliser. Dette ble avdekket ved banketest. Flisene virker ellers faste, men hulrom kan indikere mangelfull limdekning.
Hulrom under fliser kan medføre redusert heft, og det er risiko for at fliser over tid kan løsne eller sprekke. Det kan også være økt risiko for fuktskader dersom vann trenger ned i hulrom.
Over tid kan dette gi behov for utbedring eller utskifting av gulvfliser. Tilstanden vurderes å kunne ha negativ innvirkning på gulvets funksjon og levetid.
Det anbefales nærmere oppfølging, og utbedring bør påregnes dersom fliser løsner eller det oppstår skader.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Badet ble renovert i 2013. Arbeider er utført av Tømrermester Kristian Johnstad AS iht. fremvist dokumentasjon i form av faktura datert 19.12.2012.

Merknader: Det ble forsøkt utført hulltaking i tilstøtende vegg bak dusjsonen (i stuen). Fuktsøk ikke mulig uten fare for å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke gjøres.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

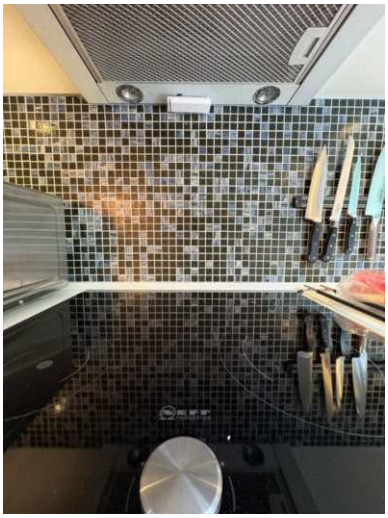
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

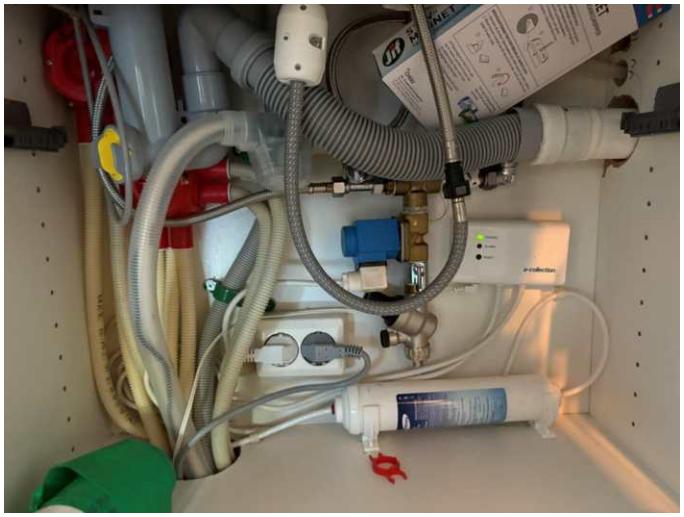
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra Kvik. Installert i 2014.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående side-by-side kjøl/frys med isbitdispenser (følger ikke ved salg).
Underskap med folierte fronter med tremønster. Overskap med hvite slette folierte flater.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.

Merknader: Side-by-side kjøl/frys er tilkoblet vann og bør således også lekkasjesikres med waterguard.





©mstr.no

www.bmtf.no

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt.
Iht. tidligere salgsoppgave ble boligen vesentlig modernisert på samtlige overflater og med nye gulv i 2013.

Merknader: Det ble målt høydeavvik på1,3 cm i det ene soverommet. Dette er mer enn standarden tillater (1 cm fordelt på 2 m lengde).Slike avvik er ikke uvanlig grunnet alder og datidens byggeskikk.

Ved kontroll ble det påvist hulrom (bom) under noen gulvfliser i entré. Dette ble avdekket ved banketest. Flisene virker ellers faste, men hulrom kan indikere mangelfull limdekning.
Hulrom under fliser kan medføre redusert heft, og det er risiko for at fliser over tid kan løsne eller sprekke. Det kan også være økt risiko for fuktskader dersom vann trenger ned i hulrom.
Over tid kan dette gi behov for utbedring eller utskifting av gulvfliser. Tilstanden vurderes å kunne ha negativ innvirkning på gulvets funksjon og levetid.
Det anbefales nærmere oppfølging, og utbedring bør påregnes dersom fliser løsner eller det oppstår skader.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2017 i stue, vestvendt soverom og bad.
Øvrige vinduer med 2-lasg isolerglass fra 1987.
Nyere ytterdør med brann- og lydklassifisering B-30/35dB.

Merknader: Eldre vinduer er preget av elder og bruks-/værslitasje.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer egen vestvendt balkong målt til ca. 13. kvm med gode solforhold.
Bærende konstruksjoner av trevirke med opparbeidet fall på undergulv.
Toppgulv av terrassebord.
Rekkverk av tre med liggende panel og håndløper i rustfritt stål.
Det er montert elektrisk markise samt stikkontakt og utelys.

Merknader: Ingen merknader.



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra 2013.

Fordelerskap med stoppekraner er plassert bak høyskap på bad. Det var ikke mulig å undersøke denne tilfredsstillende på befaringsdagen.

Det er fremvist dokumentasjon i form av fakturaer mht. rørarbeid. Utført av Oslo rør og sanitær.

Merknader: Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet (adkomst fra spyleknapp er ikke tilstrekkelig) for skult sisterne samt fremvist dokumentasjon for denne.





TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1983

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200L plassert i bod i kjeller.

Merknader: Varmtvannsberederen står ikke i rom med sluk og er ikke lekkasjesikret.
Waterguard bør etableres.





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1962

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer og veggventiler.
Avtrekksluke på vegg oppunder tak på lite soverom (tidligere kjøkken).
Ventil i tak på bad.

Delvis mekanisk avtrekk ved bruk av vifte på bad og ventilator på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

For å sikre tilstrekkelig sirkulasjon via det mekaniske systemet er anlegget avhengig av at enten ventilator eller baderomsvifte til enhver tid står på.

Til info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.





7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2013

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsikring plassert i felles fordelerskap sammen med måler. Ikke undersøkt.
Hovedbryter plassert i sikringsskap i boligen.
Kombinert jordfeil og automatsikring til kurser.

Iht. tidligere salgsoppgave ble det elektriske anlegget fornyet i 2013.
Det er fremvist dokumentasjon i form av fakturaer datert 31.12.2012 utført av Torp EL-installasjon AS.

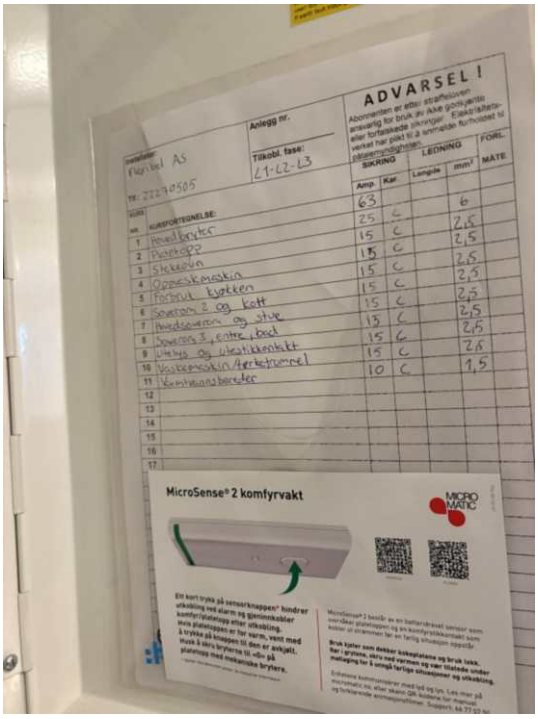
Merknader: Faktura er ikke godkjent som dokumentasjon. Samsvarserklæring bør rekvireres.
Om ikke dette er mulig bør det utføres en utvidet el-kontroll.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger.
Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.





Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes grunnet hulrom under flere fliser samt generelt på bakgrunn av alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder på membran. Denne har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
3.1	Andre rom
	TG2 sette grunnet høydeavvik over hva standarden tillater samt hulrom under fliser i entré
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes grunnet eldre vinduer er preget av elde og bruks-/værslitasje. De eldste vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet for skjult sisterne samt manglende mulighet for å kontrollere fordelerskap.
6.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet plassering i rom uten sluk samt manglende lekkasjesikring. I tillegg kommer alder, berederen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
6.3	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251217

Selger 1 navn
Lise Lotte Adelsøn

Gateadresse
Treskeveien 4

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

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: 38251217

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid av Oslo Rør og Sanitær AS og Tømrermester er utført i regi av forrige eier. (Se vedlegg) PE Entreprenør har gjort utbedringer september 2025 i regi av nåværende eier. Det er utbedret silikon på bad, malt tak og snekkerarbeid på vindu.
Arbeid utført av	Oslo Rør og Sanitær AS, Tømrermester Kristian Johnstad AS og PE Enterepenør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppgitt i papirer ang. helrenovering av bad fra 2013 (forrige eier)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar at arbeid utført av Oslo Rør og Sanitær AS og Tømrermester Kristian Johnstad AS, gjeldene renovering er byggemeldt. (Papirer fra forrige eier)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pågående rørfornyingsprosjekt i hele Abellund borettslag.
Arbeid utført av	Solid Rørfornying AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt dårlig trekk i peisen. Dette gjelder ikke kun denne leiligheten, men har hørt at det generelt er en utfordring i borettslaget, med samme type bygninger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppdaget noe maur i leiligheten sommeren 2024, og noe våren 2025. Da ble det også oppdaget i resterende leiligheter i bygget. Meldt ifra til både vaktmester og styret. Meldte saken inn til styret. De har egen skadedyrforsikring via Norsk Hussoppforsikring. Og det ble sendt firma for å sjekke art og gi nødvendige midler for å få bukt med maurene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedringer på El-anlegg gjort av Torpa, er gjort av forrige eier. (Se vedlegg) Utbedringer gjort av Flexibel AS er gjort av nåværende eier, og er gjort september 2025. Da er det skiftet to nye utelamper på balkongen, fastkoblet VVB, ny komfyrvakt og kartlegging av kurser.
Arbeid utført av	Torpa El-installasjon og Flexibel AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38251217

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Begge førsteetasjene har bygget ut, som gir mulig for påbygg også i andre etasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251217

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 38251217

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Lotte Adelsøn	f5cd0f58ab26a36541d135528c771fffc5068489	20.09.2025 21:31:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251217

- 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

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Lise-Lotte Adelsøn	Treskeveien 4	0681 (Oslo)	9492

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Kartlegging av kurser, ny komfyrvakt, fastkoblet VVB og 2 nye utelamper(kunde hadde selv)

☐ Nyanlegg ☒ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Treskeveien 4	0681 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-09-04	2025-09-04	2025-09-04	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
	NEK 400:2022	Bolighus

☐ Prosjektering ☐ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Flexibel AS	Bjørnheimveien 2J	1086 (Oslo)	931362216

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103446	Joakim Berger	22270508	post@flexibel.no

Beskrivelse

Kartlegging av kurser, ny komfyrvakt, fastkoblet VVB og 2 nye utelamper(kunde hadde selv)

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Samsvarserklæring

Navn	Dato	Signatur
Joakim Berger	2025-09-17	Elektronisk signert av Joakim Berger. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sjekkliste risikovurdering før oppstart

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Lise-Lotte Adelsøn	Treskeveien 4	0681 (Oslo)	9492

Kontaktperson	Telefon	E-post

Anlegg

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Treskeveien 4	0681 (Oslo)		

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Flexibel AS	Bjørnheimveien 2J	1086 (Oslo)	931362216

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
103446	Joakim Berger	22270508	post@flexibel.no

Sjekkliste/rapport før planlegging og oppstart

1. Skal anlegget planlegges etter NEK 400?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2. Er alle nødvendiger opplysninger om forsyningsnettet tilgjengelig? IT/TN/IkMax?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

3. Innhentet opplysninger om bruk av installasjonen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4. Er det vurdert ytre påvirkning? IP, BA, Overspenning.

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

5. Er det dokumentasjon på eksisterende og/eller nytt utstyr som er montert/monteres?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

6. Tilstrekkelig informasjon til å planlegge jordingsanlegget?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

7. Er det tatt hensyn til våtrom?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

8. Er det downlight i installasjonen og er alle forhold tilrette for sikker installasjon av disse?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

9. Har vi nødvendig dokumentasjon for å igangsette installasjonen?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

10. Må spesielle tiltak iverksettes med hensyn til HMS? Høyde, smuss, AUS eller lignende?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar

11. ER EIER/BRUKER INFORMERT OM DE VALG SOM ER GJORT I INSTALLASJONEN?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Risikovurdert av

Navn	Dato	Signatur
Joakim Berger	2025-09-04	Elektronisk signert av Joakim Berger. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Beskrivelse og dokumentasjon av varmesystemer for inne-/uteanlegg

Anleggseier:	Elektroinstallatør: Torpa El-Installasjon AS	Org. nummer: 985482977MVA
Adresse: Treskeveien 4 0681 Oslo	Adresse: Nordtorpavegen 4 2881 AUST-TORPA	Telefon: 61 11 25 25 Kontaktperson:

Inneanlegg oppbygging/utførelse

☐ Tradisjonell støp ☐ Lavtbyggende gulv på brennbart underlag ☐ Lavtbyggende gulv på ubrennbar underlag

☑ Devimat ☐ Devicell DRY ☐ Devifoil ☐ Annet, spesifiser:

Uteanlegg oppbygging/utførelse

☐ Asfalt ☐ Belegningsstein ☑ Betong ☐ Frostsikring rør ☐ Frostsikring tak/takrenner

Styring/regulering

☑ Termostat type: ☐ m/ romføler ☑ m/ gulvføler ☐ m/ begrensningsføler ☐ annet:

☐ Snøsmelterautomatikk: ☐ m/ bakkeføelere, antall: stk. ☐ m/ takfølere, antall: stk.

Se også vedlagte datablad og/eller bruksanvisning

Beskyttelsestiltak

Temperaturen i varmeområdene er bergrenset til maks. 80°C ved

☑ Planlegging som eier er informert om ☑ Monteringsanvisning fulgt ☑ Bruk av beskyttelsesutstyr. Ref. styring

☑ Jordfeil bryter med 30 mA utløsesstrøm installert.

Montasjedybde/overdekning:

☐ Luftrom cm ☐ Betongpåstøp cm ☑ Avrettermasse mm **Jording:** ☐ Arm.nett ☐ Skjerm

Beskrivelse og omfang av varmeanlegget

Antall	Type, kabler, matter, folie	Effekt	ΩVERDI	VOLT	CC	W/m	W/m2
1	matte	200		230	10	100	100

Målte verdier før installasjonen	Målte verdier etter installasjonen
Resistans Ω 265	Resistans Ω 267
Isolasjonstest MΩ 550	Isolasjonstest MΩ 550

Plassering av varmeenhetene er dokumentert ved: ☐ Vedlagt skisse ☑ Foto

☑ Eier og/eller bruker er informert ☑ Dokumentasjon er overlevert

Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.

Installatør

Varmesystemet er montert i henhold til DEVIs installasjonsveiledning for produktet og eier og /eller bruker har fått opplysning om hvilke begrensninger og forholdsregler som gjelder

Dato:

Underskrift:

Stempel: Org.nr NO 985482977 Enøkprofil AS Nordtorpavegen 4, 2881 Aust Torpa

Torpa EL-installasjon

En del av Enøkprofil AS • Tlf. 61 11 25 25

7/2-2014

Rune Kristiansen

Treskevn 4

*Faktura 102595

*Faktura 101602

Total kost på varer:

36 180,45 kr eks mva x 30% påslag= 47 034 kr eks mva

Totalt timer antall:

Timer montør

70 timer a 650 kr= 45 550 kr eks mva

(Varer+timer= 92 584 kr eks mva)

Diverse:

Fratrekk på faktura 102595 - 4000 kr eks mva

Servicebil 6 stk a 350 kr eks mva= 2100 kr eks mva

Servicemateriell 400 kr eks mva

Tidligere fakturert 108 466 kr eks mva

Differanse 15 882 kr eks mva= **19852,50 kr inkl mva.**

(Sum 19852,50 kr kan trekkes ut på faktura 102595.

Total sum å betale er: 45 174,50 kr

Mvh

Lene Økern

Daglig Leder



Enøkprofil AS
Nordtorpavegen 4 2 / 2

2881 AUST-TORPA

Organisasjonsnr: NO 985482977MVA
Bankgiro: 16040629940
IBAN NO9416040629940
SWIFT DNBANOKKXXX

61 11 25 25
61 11 80 75
post@torpa-el.no
www.torpa-el.no

Kundenr. 12974
Rune Kristiansen
Treskeveien 4

0681 Oslo

Deres referanse

Fakturainformasjon

Fakturadato:	30.12.2013
Leveringsdato:	30.12.2013
Forfallsdato:	13.01.2014
KID	**010259500129747**

FAKTURA 102595

Vår referanse	
Bilagsnr:	102595
Sum å betale:	65 000,00
Bankgiro:	**1604 06 29940**

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
1411702	KOMB.PLATE 2-INNS. L 572	-9,00 stk			0,00
1471577	PÅV SKAPPE 33MM RS16 PH,	-1,00 stk			0,00
1821024	ISOL.STRØMPE SRG725 10MM X 10M	-3,00 meter			0,00
6941551	SENTRALSKIVE TETT	-6,00 stk			0,00

Sum eks mva:	52 000,00
+ 25% m.v.a. av kr 52000	13 000,00
Totalsum:	**65 000,00**
Sum å betale:	**65 000,00**

45.174.50



Enøkprofil AS
Nordtorpavegen 4 1 / 2

2881 AUST-TORPA

Organisasjonsnr: NO 985482977MVA
Bankgiro: 16040629940
IBAN NO9416040629940
SWIFT DNBANOKKXXX

61 11 25 25
61 11 80 75
post@torpa-el.no
www.torpa-el.no

Kundenr. 12974
Rune Kristiansen
Treskeveien 4

0681 Oslo

Deres referanse

Fakturainformasjon

Fakturadato:	30.12.2013
Leveringsdato:	30.12.2013
Forfallsdato:	13.01.2014
KID	**010259500129747**

FAKTURA 102595

Vår referanse	
Bilagsnr:	102595
Sum å betale:	65 000,00
Bankgiro:	**1604 06 29940**

Varenr	Varetekst	Antall		Pris	%	Sum
Ordre nr. 14869						
Treskevn 4						
Sluttfaktura						
10130	TIMER MONTØR Kenneth + Thomas N	28,50	Timer	650,00		18525,00
10130	TIMER MONTØR Asgeir	13,50	Timer	650,00		8775,00
40	Servicebil / Reiseutlegg	2,00		350,00		700,00
1	Fastpris etter avtale	1,00	stk	28000,00		28000,00
1	Avtalt rabatt	-1,00	stk	4000,00		-4000,00
1010008	TRIO PN 3G6 ANTI TWIN	14,00	meter			0,00
1010010	TRIO PN ANTITWIN 2X2,5+J	10,00	meter			0,00
1034702	PR PLUSS 2X1,5/1,5 QUICK-REEL	18,00	meter			0,00
1034703	PR PLUSS 2X2,5/2,5 QUICK-REEL	15,00	meter			0,00
1034704	PR PLUSS 3X1,5/1,5 QUICK-REEL	5,00	meter			0,00
1211110	PLASTRØR KORRUGERT 16 MM	10,00	meter			0,00
1211111	PLASTRØR KORRUGERT 20 MM	14,00	meter			0,00
1223787	8 LØPS M/STENDERFESTE6/20.2/16	5,00	stk			0,00
1223793	4 LØPS DOBB.BOKS M/STENDERF.	2,00	stk			0,00
1238573	KOBL.BOKS 76 6 KLEMMER. PH.	1,00	stk			0,00
1243102	HENSEL KOBL.BOKS 5X2,5MM2	1,00	stk			0,00
[illegible]1121	INNSTIKK-KLEMME 5X4MM2 FOR RK	20,00	stk			0,00
1274527	BRANNTETTING FSS400 ACRYL 310	1,00	stk			0,00
1312720	FESTELIST FOR PR 2X1,5	4,00	stk			0,00
1317304	LETTI-KLAMMER 8-O-16 PH	15,00	stk			0,00
1317358	LETTI-KLAMMER 9-O-12 PH GIPS	42,00	stk			0,00
1323418	PLATEPLUGG GP1 30MM (3.5-4.5)	20,00	stk			0,00
1323855	SADEL - RUSTFRITT STÅL 20	20,00	stk			0,00
1410770	FESTERAMME L339 ELKO	2,00	stk			0,00
1411703	KOMB.PLATE L573 3 HULL PH.ELKO	1,00	stk			0,00
1510531	STIKKINNF.BVERN RS1014 PT	1,00	stk			0,00
1511733	STIKK PÅV.B.VERN RS1090PT	4,00	stk			0,00
1549718	PLUGG 322 M 2M KABEL 2X1MM2+J	1,00	stk			0,00
1654704	JORDFEILAUT. 10A 2P/C A-TYPE	1,00	stk			0,00
1765301	UNI MERKESKILT 49MT 1725 1-25	1,00	stk			0,00
2446001	INSTALETT PLASTLOMME 52PL 1000	1,00	stk			0,00
2467345	PLASTLOMME A4 FZ 794 HAGER	1,00	stk			0,00
3200044	TRAFO 5-35W (VOSSLOH) LITELINE	1,00	stk			0,00
3228514	CON MATT-HVIT 4x5W LED 230V	4,00				0,00
3344411	ENØK ALU HVIT 2x9W TC-S KL I	1,00	stk			0,00
4560564	BRYTEAKTUATOR - 2-POLET	2,00	stk			0,00
4560669	DIMMEAKTUATOR CDAE-01/03 250W	1,00	stk			0,00
5490010	MTC2 1991 TERMOSTAT HVIT	2,00	stk			0,00
1010243	PR 2X6/6 ANTI TWIN 25M	-10,00	meter			0,00
1411701	KOMB.PLATE 1-INNS. L 571	-5,00	stk			0,00
1510727	STIKK INNF.BVERN RS1091PT	-5,00	stk			0,00

Torpa EL-installasjon AS

WWW.TORPA-EL.NO TLF. 61 11 25 25

Torpa El-Installasjon AS
Nordtorpavegen 4 1 / 1

2881 AUST-TORPA

Organisasjonsnr: NO 985482977MVA
Bankgiro: 16040629940
IBAN NO9416040629940
SWIFT DNBANOKKXXX

61 11 25 25
61 11 80 75
post@torpa-el.no
www.torpa-el.no

Kundenr. 12974
Rune Kristiansen
Treskeveien 4

0681 Oslo

Deres referanse

Fakturainformasjon

Fakturadato:	31.12.2012
Leveringsdato:	31.12.2012
Forfallsdato:	30.01.2013
KID	**010142300129747**

FAKTURA 101423

Vår referanse	
Bilagsnr:	101423
Sum å betale:	6 875,00
Bankgiro:	**1604 06 29940**

Ordre nr. 14698
Varmekabel + div jobb Manglerud

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
1	Fastpris etter avtale	1,00 stk	5500,00		5500,00
10130	TIMER MONTØR	4,50 Timer			0,00
40	Servicebil / Reiseutlegg	2,00			0,00
1036606	TKXP/2R 600/17 M/J 2-L. 35,2M	1,00 stk			0,00
1211424	PLASTRØR 16MM KORRUGERT PVC B	50,00 meter			0,00
1223775	SKJØTESTYKKE KORT 71MM L6603	9,00 stk			0,00
1223787	VEGGBOKS S57/200 8 LØP STENDER	5,00 stk			0,00
1223793	VEGGBOKS S57/DOBBEL STENDER F	3,00 stk			0,00
1320121	KLAMMER TC 14-20 LG45 GRÅ	100,00 stk			0,00
1345001	STRIPS T18R NAT 100X2.5MM PLA	200,00 stk			0,00
2030003	SKJØTEHYLSE KS 4 CU	15,00 stk			0,00

Sum eks mva:	5 500,00
+ 25% m.v.a. av kr 5500	1 375,00
Totalsum:	**6 875,00**
Sum å betale:	**6 875,00**



Torpa El-Installasjon AS
Nordtorpavegen 4 1 / 2

2881 AUST-TORPA

Organisasjonsnr: NO 985482977MVA
Bankgiro: 16040629940
IBAN NO9416040629940
SWIFT DNBANOKKXXX

61 11 25 25
61 11 80 75
post@torpa-el.no
www.torpa-el.no

Kundenr. 12974
Rune Kristiansen
Treskeveien 4

0681 Oslo

Deres referanse

Fakturainformasjon

Fakturadato: 01.03.2013
Leveringsdato: 01.03.2013
Forfallsdato: 15.03.2013
KID **010160200129740**

FAKTURA 101602

Vår referanse
Bilagsnr: 101602
Sum å betale: 72 457,50
Bankgiro: **1604 06 29940**

Varenr	Varetekst	Antall		Pris	%	Sum
Ordre nr. 14869						
sluttfaktura kommer når jobben er ferdig						
Treskeveien 4						
10130	TIMER MONTØR	10,00	Timer	650,00		6500,00
10130	TIMER MONTØR Ragnar 20+21 feb	18,00	Timer	650,00		11700,00
40	Servicebil / Reiseutlegg	1,00		350,00		350,00
1	Fastpris materiell	1,00	stk	39416,00		39416,00
1010243	PR 2X6/6 ANTI TWIN 25M	12,00	meter			0,00
1019120	PFXP 4G10MM2 CU FR(3X10+J)GRÅ	7,00	meter			0,00
1034703	PR 2X2,5/2,5 QUICK REEL NEXANS	50,00	meter			0,00
1034703	PR PLUSS 2X2,5/2,5 QUICK-REEL	-15,00	meter			0,00
1035306	DEVIMAT DTIF-100 200W 0,5X4,1	1,00	stk			0,00
1211427	PLASTRØR 32MM KORRUGERT PVC B	5,00	meter			0,00
1213514	SKAPMUFFE 16MM PLAST NORW	12,00	stk			0,00
1213515	SKAPMUFFE 20MM PLAST NORW.	20,00	stk			0,00
1213517	SKAPMUFFE 32MM PLAST NORW.	1,00	stk			0,00
1223740	MULTIBOKS PFXP/RØR PLAST ELKO	10,00	stk			0,00
1251521	PREFIX PN 16/3 G 2,5MM2 A 100M	100,00	meter			0,00
1251545	PREFIX PR 16/2X2,5 MM2 50M TE	50,00	meter			0,00
1252103	JORDBÅNDKLEMME EB 2 1/8-4 SO	1,00	stk			0,00
1291205	MINIKANAL 2560 ISM14600 3 ROM	2,00	stk			0,00
1317308	KLAMMER LETTI 9-0-16PH FOR	200,00	stk			0,00
1317358	KLAMMER LETTI 9-O-12PH GIPS	200,00	stk			0,00
1323854	SADEL - RUSTFRITT STÅL 16	-100,00	stk			0,00
1323854	SADEL RUSTFRIE TKS-ER 16 100	100,00	stk			0,00
1323855	SADEL RUSTFRIE TKS-ER 20 100	100,00	stk			0,00
1388751	SKRUE TGS 4.2X32 PANHODE PH2	100,00	stk			0,00
1408872	DOBBEL VIPPE HVIT CWIZ-02/01	5,00	stk			0,00
1410222	BRYTER RS16/2 I PH. ELKO	1,00	stk			0,00
1410223	BRYTER RS16/2-1 I PH. ELKO	1,00	stk			0,00
1411701	KOMB.PLATE L571 1 HULL PH.ELKO	8,00	stk			0,00
1411702	KOMB.PLATE L572 2 HULL PH.ELKO	10,00	stk			0,00
1411703	KOMB.PLATE L573 3 HULL PH.ELKO	2,00	stk			0,00
1411884	BRYTER RS16/2P PH. ELKO	1,00	stk			0,00
1460827	LASTBRYTER IS 63/3 MOELLER	2,00	stk			0,00
1471476	DIMMER RS16/315GLE 2POL PH GL	1,00	stk			0,00
1471577	KAPPE ENKEL L889 33MM PH. ELKO	1,00	stk			0,00
1471579	KAPPE DOBB. L888 33MM PH. ELKO	1,00	stk			0,00
1510542	STIKK. S1014PT PH. ELKO	1,00	stk			0,00
1510727	STIKK. RS1091PT PH. ELKO	10,00	stk			0,00
1511733	STIKK RS1090PT PH. ELKO	20,00	stk			0,00
1530635	STIKK DOBBEL AS1090 UPT IP44	1,00	stk			0,00
1609644	OVERBEL.VERN PLSM-OV 32/3 MOE	1,00	stk			0,00
1654704	JORDFEILAUT PKPM2-10/2/C/003-A	1,00	stk			0,00

Torpa EL-installasjon AS
WWW.TORPA-EL.NO TLF. 61 11 25 25

Kundenr. 12974
Rune Kristiansen
Treskeveien 4

0681 Oslo

Deres referanse

Torpa El-Installasjon AS
Nordtorpavegen 4 2 / 2

2881 AUST-TORPA

Organisasjonsnr: NO 985482977MVA
Bankgiro: 16040629940
IBAN NO9416040629940
SWIFT DNBANOKKXXX

61 11 25 25
61 11 80 75
post@torpa-el.no
www.torpa-el.no

Fakturainformasjon

Fakturadato: 01.03.2013
Leveringsdato: 01.03.2013
Forfallsdato: 15.03.2013
KID **010160200129740**

FAKTURA 101602

Vår referanse
Bilagsnr: 101602
Sum å betale: 72 457,50
Bankgiro: **1604 06 29940**

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
1654878	JORDFEILAUT PKPM2-15/2/C/003 A	8,00 stk			0,00
1655603	JORDFEILAUT PKP62-25/2/C/003-A	1,00 stk			0,00
1657116	SAMLESKINNE Z-GV-16/3P-3TE/16	1,00 stk			0,00
1716301	RENOVERINGSRAMME RR-360MM 1 R	1,00 stk			0,00
1725120	MÅLEBRETT M2 220 X 320MM ABB	1,00 stk			0,00
1728007	MÅLERSLØYFE MS-KL2-10MM2/3POL	1,00 stk			0,00
1782240	I-BOX I 48-2-DHS 48MOD KOMPL.	1,00 stk			0,00
1821024	ISOL.STRØMPE SRG725 10MM X 10M	5,00 meter			0,00
2858021	SKILT SELVKL.80X40MM 230V S-4	10,00 stk			0,00
3200044	JUNISTAR LED 5W MATT HVIT IP44	5,00 stk			0,00
3200044	TRAFO 5-35W (VOSSLOH) LITELINE	-1,00 stk			0,00
3205649	MULTIBOX 320/600MM PLAST SG B	4,00 stk			0,00
3228428	JUPITER SOFT M-HV 5W LED 230V	4,00			0,00
3344503	ENØK MIDI HVIT 2X18W TC-D/E 1	1,00 stk			0,00
4560550	BRYTEAKT 1P CSAU-01/01 8A/230	1,00 stk			0,00
4560616	DIMMEAKTUATOR CDAU-01/02 40-2	5,00 stk			0,00
4560686	TRYKKNAPP DOBBEL CTAA-02/04 5	5,00 stk			0,00
4911141	VIFTE MURO STYLE 120 SPJELD K	stk			0,00
4911145	VEGG/TAKVIFTE 4"M/EL.SPJ+HYG	-1,00 stk			0,00
4911145	VIFTE MURO STYLE 100 HT HYGRO	1,00 stk			0,00
4911159	MURO STYLE 150B M/SNORBRYTER	1,00 stk			0,00
6251680	KOMFYRVAKT TRÅDLØST MKOMFY 25	1,00 stk			0,00
6941551	L433/1 Sentr.pl tett PH	10,00 stk			0,00
8814215	KABELKUTTER 160MM CC-22	-1,00 stk			0,00
8814215	KABELKUTTER CC-22 160MM	1,00 stk			0,00
8857315	LYKT 1W LED SPORTS HODELYKT	stk			0,00

Sum eks mva:	57 966,00
+ 25% m.v.a. av kr 57966	14 491,50
Totalsum:	**72 457,50**
Sum å betale:	**72 457,50**

Torpa El-installasjon AS
Org.nr. NO 985 482 977
Tlf: 61 11 25 25
Fax: 61 11 80 75

Henriksen Peisforum Oslo AS ild stedet

Brobekkveien 115, 0582 Oslo. Tlf: 22 65 40 88. Faks: 22 65 24 37.
E-post: oslo@peisforum.no Foretaksnr: 859 894 372

11162

Kontrollskjema for ildsteder

Eier: RUNE KRISTIANSEN Produkt: N-20

E-mail: Effekt i kW:

Adresse: TRESKEVEIEN 4 Skorsteinstype: TEGL

Postnr og sted: 0681 OSLO Fjernet produkt: JA

Følgende ble kontrollert under installasjonen:

Kontrollpunkt	Ja	Nei
Er ildstedet montert etter monteringsanvisning?	☑	☐
Kontrollert avstand til brannmur?	☑	☐
Kontrollert avstand til brennbart materiale?	☑	☐
Kontrollert avstand til tak?	☑	☐
Er det plate og/eller foran ildstedet?	☑	☐
Tåler gulvet vekten av ildstedet med omramming?	☑	☐
Er det feiemuligheter?	☑	☐
Er ildstedet koblet til uteluft?	☐	☑
Er røykrøret montert i skorsteinen etter skorsteinsprodusentens anvisninger?	☑	☐
Har skorsteinen passende dimensjon?	☑	☐
Finnes monteringsanvisningen på plass?	☑	☐

Annet ... FJERNET GAMMELT ILDSTED

Kontrollerklæring

Installasjonen er kontrollert ved hjelp av:

Utfylt sjekkliste	☑	☐
Visuell kontroll	☑	☐
Røykpatron	☐	☑
Videokamera	☐	☑
I henhold til monteringsveiledning	☑	☐

Installert ... OSLO (Sted) ... 18.9.2013 (Dato) ... Gunnar B Hagen (Eiers og eventuelt installatørs signatur)

Installasjonen er kontrollert og funnet i orden.

... OSLO (Sted) ... 18.9.2013 (Dato) ... Gunnar B Hagen (Kontrollør)

Det er myndighetskrav at kontrollerklæring finnes. Sørg for at denne siden blir utfylt og ta godt vare på denne, samt monterings- og bruksanvisningen, da begge er et verdipapir for boligen.

Cal Trykk AS • 69 36 68 90

OSLO RØR & SANITÆR AS

Telefon: 4000 9909
Mobil:
Telefaks:
Bank: 2220 19 43772
Internett: www.oslors.no
E-post: post@oslors.no
NO 993527270 MVA Foretaksregisteret

FAKTURA

1687
Fakturadato: 01.04.2013
Forfallsdato: 15.04.2013
Kundenummer: 523

Rune Kristiansen

Treskeveien 4
0681 OSLO

Deres ref.: Rune Kristiansen | Vår ref.: Kristian Hagen | Prosj.nr.: 1300 | Prosj.adr.: Treskeveien 4

Tekst	Enhet	Antall	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva
RØRLEGGERARBEIDER KJØKKEN						
Lærling dagtid (26.02.2013)	TIME	7,00	425,00	0,00	25,00	2 975,00
Legge opp vann og avløp kjøkken - Koble kjøkken vann og avløp						
Servicebil	STK	1,00	400,00	0,00	25,00	400,00
FORBRUK MATERIALER		1,00	5 823,78	0,00		5 823,78
Øreavrunding		1,00	-0,48	0,00	0,00	-0,48

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	**Sum inkl. mva**
9 198,30	9 198,78	2 299,70	**11 498,00**

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt. Etter forfall beregnes en rente på 8% pr. påbegynte måned.

Kvittering

Innbetalt til konto: 2220 19 43772
Beløp: 11 498,00
Betalerens kontonummer:
Blankettnummer: 6509101414

Betalingsinformasjon

Fakturadato 01.04.2013
Fakturanr. 1687
Forfallsdato 15.04.2013
Kundenr. 523

GIRO

Betalingsfrist: **15.04.2013**

Underskrift ved girering

Betalt av
Rune Kristiansen

Treskeveien 4
0681 OSLO

Betalt til
Oslo Rør & Sanitær AS

Johan Scharffenbergs vei 91
0694 OSLO

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
	11498	00 < 3 >	2220 19 43772	<6509101414>

Oslo Rør & Sanitær AS

FORBRUK MATERIALER

Utskriftsdato: 01.04.2013

Kontakt: **523 - Rune Kristiansen**
Prosjekt: 1300 - RØRLEGGERARBEIDER KJØKKEN
Prosjektadresse: Treskeveien 4
Prosjekttype: Eksternt - regning
Person: Rune Kristiansen

Tekst	Enhet	Ant	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva.
FORBRUK MATERIALER						
OPPVASKBAT.TALIS VARIAC M/AVST FKR M/HØY TUT HG-1487	STK	1,00	2 496,00		25,00	2 496,00
HOLDER 32-102 MM, 9 MM SKAFT ++ SANDVIK NR 3834-ARBR-91	STK	1,00	269,00	10,00	25,00	242,10
RØR PP WAFIX HVIT 50X1000 MM ++ WAVIN 1420107	M	6,00	122,00	10,00	25,00	658,80
KULEVENT.AVS.FRI 3/8 M/T-GR. ++ MESS. EFFEBI 2421	STK	2,00	104,00	10,00	25,00	187,20
TIPPUNION 10X3/8" UTV. FKR ++ AVSINK.FRI FPL53 333-210	STK	2,00	37,80	10,00	25,00	68,04
KOBLINGSSETT 1/2"X12X2.0 ++ FPL 53644-312	STK	4,00	77,00	10,00	25,00	277,20
KROPP F/TIPPUNION 3/8X1/2" FKR ++ FPL 53358-510	STK	4,00	31,50	10,00	25,00	113,40
GUMMINIPPEL 75/83 MM ++ ART.NR. 50086	STK	1,00	142,00	10,00	25,00	127,80
KOMBINIPPEL 96/83-75/50 ++ JOTI	STK	1,00	154,00	10,00	25,00	138,60
OVERG. KORT 75X50 HVIT ++ WAVIN NR. 1440764	STK	1,00	58,70	10,00	25,00	52,83
DOBBELTMUFFE PP WAFIX HVIT 50 ++ WAVIN 1440210	STK	4,00	53,70	10,00	25,00	193,32
BEND PP WAFIX HVIT 50 45GR ++ WAVIN 1440312	STK	4,00	49,80	10,00	25,00	179,28
SNEPPKL 50 M/BØYLE WAFIX HVIT ++ WAVIN 0451740	STK	10,00	41,40	10,00	25,00	372,60
ST.HYLSE MESS. F/CU-RØR 10X0,8 ++ FPL 53320-010	STK	4,00	5,90	10,00	25,00	21,24
KLAMMER DOBBEL NYLON 16 MM ++ SANIPEX 5745.516	STK	4,00	11,50	10,00	25,00	41,40
SLANGEKL. GLV. 13 - 20 NR.00 ++ 1/2" -3/4" BLISTER 2/PK.	BLS	1,00	31,30	10,00	25,00	28,17
RØR I RØR 15X2,5MM COMBIPEX KV A 200 UPONOR 10330	M	12,00	51,00	10,00	25,00	550,80
FESTE OG PAKNINGSMATERIELL	STK	1,00	75,00		25,00	75,00

Sum eks.mva. **5 823,78**

OSLO RØR & SANITÆR AS

Telefon: 4000 9909
Mobil:
Telefaks:
Bank: 2220 19 43772
Internett: www.oslors.no
E-post: post@oslors.no
NO 993527270 MVA

FAKTURA

1610
Fakturadato: 28.01.2013
Forfallsdato: 11.02.2013
Kundenummer: 523

Rune Kristiansen

Treskeveien 4
0681 OSLO

MESTER

GODKJENT FOR ANSVARSRETT B

Deres ref.: Rune Kristiansen | Vår ref.: Kristian Hagen | Prosj.nr.: 1214 | Prosj.adr.: Treskeveien 4

Varenr.	Tekst	Enhet	Antall	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva
	RØRLEGGERARBEIDER BAD						
10	Arbeid dagtid (09.01.2013)	TIME	4,00	525,00	0,00	25,00	2 100,00
	Montere Sanitærutstyr						
20	Lærling dagtid (09.01.2013)	TIME	3,00	400,00	0,00	25,00	1 200,00
	Montere sanitærutstyr bortkjøring av søppel						
30	Servicebil	STK	1,00	325,00	0,00	25,00	325,00
	FORBRUK SANITÆRUTSTYR OG MATERIALER	STK	1,00	11 033,77	0,00		11 033,77
	Øreavrunding		1,00	0,01	0,00	0,00	0,01

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	**Sum inkl. mva**
14 658,78	14 658,77	3 664,72	**18 323,50**

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt. Etter forfall beregnes en rente på 8% pr. påbegynte måned.

Kvittering

Innbetalt til konto
2220 19 43772

Beløp
18 323,50

Betalerens kontonummer

Blankettnummer
6509101280

Betalingsinformasjon

Fakturadato
28.01.2013

Fakturanr.
1610

Forfallsdato
11.02.2013

Kundenr.
523

GIRO

Betalings-frist 11.02.2013

Underskrift ved girering

Betalt av
Rune Kristiansen

Treskeveien 4
0681 OSLO

Betalt til
Oslo Rør & Sanitær AS

Johan Scharffenbergs vei 91
0694 OSLO

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
	18323	50	2220 19 43772	<6509101280>

Oslo Rør & Sanitær AS

FORBRUK SANITÆRUTSTYR OG MATERIALER

Utskriftsdato: 28.01.2013

Kontakt: **523 - Rune Kristiansen**
Prosjekt: 1214 - RØRLEGGERARBEIDER BAD
Prosjektadresse: Treskeveien 4
Prosjekttype: Eksternt - regning
Person: Rune Kristiansen

Varenr.	Tekst	Enhet	Ant	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva.
	FORBRUK SANITÆRUTSTYR OG MATERIALER						
	SANITÆRUTSTYR						
6306472	DUSJVEGG SBVK 900 HVIT/KLAR ++ 563584	STK	2,00	2 751,25		25,00	5 502,50
4242021	SERVANTBAT. TALIS S2 U/OPPL.V. ++ HG32041000	STK	1,00	1 176,19		25,00	1 176,19
4202662	DUSJBATTERI TRYKKSTYRT ORAMIX ++ ORAS 7263	STK	1,00	946,00		25,00	946,00
	MATERIALER						
4364999	PUSH-OPEN SERVANTVENTIL ++ KROM ALTERNA	STK	1,00	220,00	10,00	25,00	198,00
5002614	KOBBERRØR FKR/HH 12X1,0 X 2750	LGD	1,00	506,00	10,00	25,00	455,40
2214027	RØR PP WAFIX HVIT 32X1000 M/M ++ WAVIN 1420507	M	1,00	111,10	10,00	25,00	99,99
4295151	MONTERINGSPLATE FKR 1/2 701027 ++ F/ÅPEN MONTERING M/V	STK	1,00	709,50	10,00	25,00	638,55
5075819	MUTTER 12,0X 1/2" FKR KRK 100 ++ 1885136 EZZE	STK	2,00	63,91	10,00	25,00	115,04
[illegible]20483	PLUGG MESSING 3/8"R ++ NS1757	STK	1,00	27,61	10,00	25,00	24,85
5020503	T-RØR MESSING 3/8"R ++ NS1757	STK	1,00	70,40	10,00	25,00	63,36
5020373	ANSATSNIPPEL MESSING 3/8"R ++ NS1757	STK	1,00	18,37	10,00	25,00	16,53
2214622	TERS PP WAFIX HVIT 32 ++ WAVIN 1441400	STK	1,00	32,45	10,00	25,00	29,21
2214553	GREN PP WAFIX HVIT 32 45GR ++ WAVIN 1440400	STK	1,00	53,35	10,00	25,00	48,02
5600001	VASKEMASKINKRAN 1/2" X 3/4" ++ ALTECH 848112	STK	1,00	171,60	10,00	25,00	154,44
4560068	FLEXIAVLØP 32X32MM 35-80CM ++ BUTIKKPAKKET	BLS	1,00	94,27	10,00	25,00	84,84
3448062	PLASTKLAMMER UNIC TT 15/12 FKR ++ ENKEL	STK	4,00	30,58	10,00	25,00	110,09
4517073	DEKKBRIKKE 12-16MM ENKEL HVIT ++ U/TAPE M/SPLITT 51440	STK	2,00	28,38	10,00	25,00	51,08
4515829	DEKKSKIVE ENKEL 10-15 HVIT ++ NR: 52180 VÅTROM JOTI	STK	2,00	62,70	10,00	25,00	112,86
5067162	KROPP F/UNION M/UTV. GJ. 1/2" ++ FKR FPL 53351-515	STK	2,00	41,14	10,00	25,00	74,05
5067144	KONUS 12X1/2" FPL 53389-012	STK	2,00	12,54	10,00	25,00	22,57
5067124	TRYKKMUTTER 12X1/2" FKR ++ FPL 53379-212	STK	2,00	23,21	10,00	25,00	41,78
5067172	KROPP F/TIPPUNION 3/8X1/2" FKR ++ FPL 53358-510	STK	2,00	37,62	10,00	25,00	67,72
5055872	KOBLINGSSETT 1/2"X12X2.0 ++ FPL 53644-312	STK	5,00	92,07	10,00	25,00	414,32
2214539	BEND PP WAFIX HVIT 32 88GR ++ WAVIN 1440304	STK	3,00	35,09	10,00	25,00	94,74
2214527	BEND PP WAFIX HVIT 32 30GR ++ WAVIN 1440301	STK	2,00	35,09	10,00	25,00	63,16
2214534	BEND PP WAFIX HVIT 32 45GR ++ WAVIN 1440302	STK	4,00	35,09	10,00	25,00	126,32
2214502	DOBBELTMUFFE PP WAFIX HVIT 32 ++ WAVIN 1440200	STK	2,00	51,37	10,00	25,00	92,47
5067183	KROPP F/ALBU 1/2".I.GJ.X1/2" ++ FKR FPL 53363-515	STK	1,00	68,20	10,00	25,00	61,38
[illegible]20395	OVERG.ANS.NIPPEL 1/2"X 3/8" ++ MESS NS1757	STK	1,00	29,15	10,00	25,00	26,24
2214604	HETTEM.BEND PP HV. 32X1 1/4X88 ++ WAVIN NR. 1444030	STK	1,00	115,50	10,00	25,00	103,95
4514093	ROSETT F/VEGG HVIT 32 ++ Ø80MM H40MM ART.NR. 5151	STK	1,00	20,13	10,00	25,00	18,12

Sum eks.mva. **11 033,77**

OSLO RØR & SANITÆR AS

Telefon: 4000 9909
Mobil:
Telefaks:
Bank: 2220 19 43772
Internett: www.oslors.no
E-post: post@oslors.no
NO 993527270 MVA

FAKTURA

1603
Fakturadato: 26.12.2012
Forfallsdato: 09.01.2013
Kundenummer: 523

Rune Kristiansen

Treskeveien 4
0681 OSLO

MESTER

GODKJENT FOR ANSVARSRETT B

Deres ref.: Rune Kristiansen | Vår ref.: Kristian Hagen | Prosj.nr.: 1214 | Prosj.adr.: Treskeveien 4

Varenr.	Tekst	Enhet	Antall	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva
	RØRLEGGERARBEIDER BAD						
	TIMER		1,00	15 862,50	0,00		15 862,50
	MATERIALER		1,00	15 781,37	0,00		15 781,37
	SANITÆRUTSTYR		1,00	11 908,00	0,00		11 908,00
	AVGIFT TØMME HENGGER RIVEAFAL		1,00	200,00	0,00	25,00	200,00
	AVSLAG IHT. AVTALE PÅ TOTALSUM		-2,00	3 200,00	0,00	25,00	-6 400,00
	Øreavrunding		1,00	0,10	0,00	0,00	0,10

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	**Sum inkl. mva**
37 351,97	37 351,87	9 338,03	**46 690,00**

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt. Etter forfall beregnes en rente på 8% pr. påbegynte måned.

Kvittering

Innbetalt til konto
2220 19 43772

Beløp
46 690,00

Betalerens kontonummer

Blankettnummer
6509101264

Betalingsinformasjon

Fakturadato 26.12.2012
Fakturanr. 1603
Forfallsdato 09.01.2013
Kundenr. 523

GIRO

Betalings-frist 09.01.2013

Underskrift ved girering

Betalt av
Rune Kristiansen

Treskeveien 4
0681 OSLO

Betalt til
Oslo Rør & Sanitær AS

Johan Scharffenbergs vei 91
0694 OSLO

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
	46690	00 < 4 >	2220 19 43772	<6509101264>

Oslo Rør & Sanitær AS

SANITÆRUTSTYR

Utskriftsdato: 26.12.2012

Kontakt: **523 - Rune Kristiansen**
Prosjekt: 1214 - RØRLEGGERARBEIDER BAD
Prosjektadresse: Treskeveien 4
Prosjekttype: Eksternt - regning
Person: Rune Kristiansen

Varenr.	Tekst	Enhet	Ant	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva.
	SANITÆRUTSTYR						
6166427	BETJ.PLATE BOLERO BLANK FKR ++ F/GEBERIT DUOFIX 115.777	STK	1,00	781,00		25,00	781,00
6188903	VEGGSKÅL STARCK 3 COMPACT ++ DURAVIT 2202090000	STK	1,00	3 196,00		25,00	3 196,00
6189005	TOALETTSETE STARCK 3 SOFTCLOSE ++ DURAVIT NR 00638900	STK	1,00	1 095,00		25,00	1 095,00
4245007	DUSJSETT TALIS PURO ++ HG 27136000	STK	1,00	4 547,00		25,00	4 547,00
6166498	INNB.SIST. DUOFIX320 H=112 CM ++ 111.349.00.5 GEBERIT	STK	1,00	2 289,00		25,00	2 289,00

Sum eks.mva. **11 908,00**

Oslo Rør & Sanitær AS

TIMER

Utskriftsdato: 26.12.2012

Kontakt: **523 - Rune Kristiansen**
Prosjekt: 1214 - RØRLEGGERARBEIDER BAD
Prosjektadresse: Treskeveien 4
Prosjekttype: Eksternt - regning
Person: Rune Kristiansen

Varenr.	Tekst	Enhet	Ant	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva.
	TIMER						
20	Lærling dagtid (03.12.2012) Demontere sanitærutstyr - Rive og pigge ut bad - Monteret ny stoppekran i kjøkkenskap varmtvann	TIME	8,00	400,00		25,00	3 200,00
10	Arbeid dagtid (03.12.2012) Oppstart gjenomgang	TIME	1,00	525,00		25,00	525,00
10	Arbeid dagtid (04.12.2012) Bortkjøring av avfall	TIME	2,00	525,00		25,00	1 050,00
20	Lærling dagtid (04.12.2012) Rive og pigge ut bad	TIME	7,00	400,00		25,00	2 800,00
10	Arbeid dagtid (07.12.2012) Legge ned sluk og avløp til vask/vaskemaskin	TIME	2,00	525,00		25,00	1 050,00
	Lærling dagtid (11.12.2012) Trekke vannledniger	TIME	3,00	400,00		25,00	1 200,00
10	Arbeid dagtid (11.12.2012) Legge opp rør til på bad	TIME	3,50	525,00		25,00	1 837,50
20	Lærling dagtid (19.12.2012) Montere brakett toalett	TIME	1,00	400,00		25,00	400,00
10	Arbeid dagtid (19.12.2012) Montere wc-brakett	TIME	2,00	525,00		25,00	1 050,00
20	Lærling dagtid (21.12.2012) Montere sanitærutstyr	TIME	2,00	400,00		25,00	800,00
30	Servicebil	STK	6,00	325,00		25,00	1 950,00
Sum eks.mva.							**15 862,50**

Oslo Rør & Sanitær AS

MATERIALER

Utskriftsdato: 26.12.2012

Kontakt: **523 - Rune Kristiansen**
Prosjekt: 1214 - RØRLEGGERARBEIDER BAD
Prosjektadresse: Treskeveien 4
Prosjekttype: Eksternt - regning
Person: Rune Kristiansen

Varenr.	Tekst	Enhet	Ant	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva.
	MATERIALER						
5600996	KULET.KRAN FKR. 1/2 M/HENDEL ++ M/SL.KUPL. EFFEBI 170	STK	1,00	225,50	10,00	25,00	202,95
5112741	KLEM-UNION 12 MM ++ SANIPEX 1508101	STK	4,00	116,60	10,00	25,00	419,76
5111873	PLUGG 12 MM ++ SANIPEX 5436.012	STK	4,00	134,20	10,00	25,00	483,12
3535223	SKIVE M8 DIAM. 28MM ELFZ ++ WSL 28-8 NR. 584596	STK	6,00	0,99	10,00	25,00	5,35
4560224	TRESKRUE M/SENKHODE 6,0X60 MM ++ 20 STK BUTIKKPAKKE	PK	1,00	68,75	10,00	25,00	61,88
5112088	UNION F/SIST.VENTIL 1/2"X12MM ++ SANIPEX 5481.112	STK	1,00	304,70	10,00	25,00	274,23
5112636	KLAMMER DOBBEL NYLON 12 MM ++ SANIPEX 5745.512	STK	12,00	12,76	10,00	25,00	137,81
5112634	KLAMMER ENKEL NYLON 16 MM ++ SANIPEX 5744.516	STK	12,00	8,80	10,00	25,00	95,04
5111515	RØR 16 MM 50M KVEIL ++ SANIPEX 5706.016	M	50,00	57,86	10,00	25,00	2 603,70
9850767	HANSKE MONTERING STR. 8 BUDGET ++ 114.0755	PAR	1,00	20,90	10,00	25,00	18,81
5112634	KLAMMER ENKEL NYLON 16 MM ++ SANIPEX 5744.516	STK	12,00	8,80	10,00	25,00	95,04
[illegible]14027	RØR PP WAFIX HVIT 32X1000 M/M ++ WAVIN 1420507	M	2,00	111,10	10,00	25,00	199,98
3410826	FORH.RING UNIVERS. 150 KAPPBAR ++ PP SORT SERRES	STK	1,00	335,50	10,00	25,00	301,95
3410822	SLUK M/ANB. 50 RETT ++ SERRES	STK	1,00	772,20	10,00	25,00	694,98
2007339	JETKOBL MA 110 MM EPOXY	STK	1,00	152,90	10,00	25,00	137,61
2215352	GREN PP WAFIX SORT 110X110X88 ++ NR. 1460448	STK	1,00	233,20	10,00	25,00	209,88
2215346	GREN PP WAFIX SORT 110X110X45 ++ NR. 1460446	STK	1,00	233,20	10,00	25,00	209,88
2215334	BEND PP WAFIX SORT 110 X 45GR ++ NR. 1460342	STK	1,00	133,10	10,00	25,00	119,79
2214289	OVERG. KORT 110X50 HVIT ++ WAVIN NR. 1440766	STK	1,00	86,90	10,00	25,00	78,21
2214534	BEND PP WAFIX HVIT 32 45GR ++ WAVIN 1440302	STK	6,00	35,09	10,00	25,00	189,49
2214539	BEND PP WAFIX HVIT 32 88GR ++ WAVIN 1440304	STK	1,00	35,09	10,00	25,00	31,58
2214502	DOBBELTMUFFE PP WAFIX HVIT 32 ++ WAVIN 1440200	STK	4,00	51,37	10,00	25,00	184,93
2214536	BEND PP WAFIX HVIT 50 45GR ++ WAVIN 1440312	STK	4,00	61,71	10,00	25,00	222,16
2214506	DOBBELTMUFFE PP WAFIX HVIT 50 ++ WAVIN 1440210	STK	2,00	66,66	10,00	25,00	119,99
2214054	RØR PP WAFIX HVIT 50X1000 MM ++ WAVIN 1420107	M	1,00	150,70	10,00	25,00	135,63
9511423	LIM-/FUGEMASS. TEC 7 SORT 50ML ++ T 535103 BLISTER	TUB	1,00	105,49	10,00	25,00	94,94
2215352	GREN PP WAFIX SORT 110X110X88 ++ NR. 1460448	STK	1,00	233,20	10,00	25,00	209,88
2215346	GREN PP WAFIX SORT 110X110X45 ++ NR. 1460446	STK	1,00	233,20	10,00	25,00	209,88
2215334	BEND PP WAFIX SORT 110 X 45GR ++ NR. 1460342	STK	1,00	133,10	10,00	25,00	119,79
2214289	OVERG. KORT 110X50 HVIT ++ WAVIN NR. 1440766	STK	1,00	86,90	10,00	25,00	78,21
2214534	BEND PP WAFIX HVIT 32 45GR ++ WAVIN 1440302	STK	6,00	35,09	10,00	25,00	189,49
[illegible]14539	BEND PP WAFIX HVIT 32 88GR ++ WAVIN 1440304	STK	1,00	35,09	10,00	25,00	31,58
2214502	DOBBELTMUFFE PP WAFIX HVIT 32 ++ WAVIN 1440200	STK	4,00	51,37	10,00	25,00	184,93
2214536	BEND PP WAFIX HVIT 50 45GR ++ WAVIN 1440312	STK	4,00	61,71	10,00	25,00	222,16
2214506	DOBBELTMUFFE PP WAFIX HVIT 50 ++ WAVIN 1440210	STK	2,00	66,66	10,00	25,00	119,99
2214054	RØR PP WAFIX HVIT 50X1000 MM ++ WAVIN 1420107	M	1,00	150,70	10,00	25,00	135,63
9511423	LIM-/FUGEMASS. TEC 7 SORT 50ML ++ T 535103 BLISTER	TUB	1,00	105,49	10,00	25,00	94,94
5112088	UNION F/SIST.VENTIL 1/2"X12MM ++ SANIPEX 5481.112	STK	1,00	304,70	10,00	25,00	274,23
5111845	PLUGG 1" ++ SANIPEX 78 5433.000	STK	2,00	327,80	10,00	25,00	590,04
5111835	KAPP 1" ++ SANIPEX 78 5430.00S	STK	2,00	135,30	10,00	25,00	243,54
5111773	FORDELER M/3 UTTAK 12 MM ++ SANIPEX 5422.012	STK	1,00	632,50	10,00	25,00	569,25
5111763	FORDELER M/2 UTTAK 12 MM ++ SANIPEX 5421.012	STK	1,00	457,60	10,00	25,00	411,84
5111755	FORDELER M/1 UTTAK 16 MM ++ SANIPEX 5420.016	STK	2,00	465,30	10,00	25,00	837,54
5112963	VENTIL 16MM NK M/FRIMUTTER ++ SANIPEX 85000013	STK	2,00	349,80	10,00	25,00	629,64
5111728	TETTEHYLSE F/16MM RØR SORT ++ SANIPEX 170600	STK	2,00	36,41	10,00	25,00	65,54
5112633	KLAMMER ENKEL NYLON 12 MM ++ SANIPEX 5744.512	STK	10,00	7,04	10,00	25,00	63,36
5112215	ALBUE 1/2"X16MM ++ SANIPEX 5524.908	STK	2,00	372,90	10,00	25,00	671,22
5113295	FORDELERSKAP COMPACT 4X4 ++ HVIT 5768.K04	STK	1,00	2 500,00		25,00	2 500,00

Sum eks.mva. **15 781,37**

Telefon: 4000 9909
Mobil:
Telefaks:
Bank: 2220 19 43772
Internett: www.oslors.no
E-post: post@oslors.no
NO 993527270 MVA Foretaksregisteret

FAKTURA 1724

Fakturadato: 21.04.2013
Forfallsdato: 05.05.2013
Kundenummer: 523

Rune Kristiansen

Treskeveien 4
0681 OSLO

Deres ref.: Rune Kristiansen	Vår ref.: Kristian Hagen	Prosj.nr.: 1355	Prosj.adr.: Treskeveien 4

Varenr.	Tekst	Enhet	Antall	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva
	LEGGE OPP NYTT VANN OG AVLØP VASKEMASKIN PÅ BAD						
10	Arbeid dagtid (15.04.2013)	TIME	2,50	525,00	0,00	25,00	1 312,50
20	Lærling dagtid (15.04.2013)	TIME	2,50	0,00	0,00	25,00	0,00
30	Servicebil	STK	1,00	325,00	0,00	25,00	325,00
	FORBRUK MATERIALER	STK	1,00	1 811,61	0,00		1 811,61
	Øreavrunding		1,00	-0,39	0,00	0,00	-0,39

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	**Sum inkl. mva**
3 448,72	3 449,11	862,28	**4 311,00**

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt. Etter forfall beregnes en rente på 8% pr. påbegynte måned.

Kvittering

Innbetalt til konto
2220 19 43772

Beløp
4 311,00

Betalerens kontonummer

Blankettnummer
6509101486

Betalingsinformasjon

Fakturadato
21.04.2013

Fakturanr.
1724

Forfallsdato
05.05.2013

Kundenr.
523

GIRO

Betalings-frist 05.05.2013

Underskrift ved girering

Betalt av
Rune Kristiansen

Treskeveien 4
0681 OSLO

Betalt til
Oslo Rør & Sanitær AS

Johan Scharffenbergs vei 91
0694 OSLO

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
	4311	00 < 7 >	2220 19 43772	<6509101486>

Oslo Rør & Sanitær AS

FORBRUK MATERIALER

Utskriftsdato: 21.04.2013

Kontakt: **523 - Rune Kristiansen**
Prosjekt: 1355 - KOBLE VANN OG AVLØP VASKEMASKIN PÅ BAD
Prosjektadresse: Treskeveien 4
Prosjekttype: Eksternt - regning
Person: Rune Kristiansen

Varenr.	Tekst	Enhet	Ant	Pris	Rabatt	Mva	Sum eks.mva.
	FORBRUK MATERIALER						
2214539	BEND PP WAFIX HVIT 32 88GR ++ WAVIN 1440304	STK	1,00	28,20	10,00	25,00	25,38
2214534	BEND PP WAFIX HVIT 32 45GR ++ WAVIN 1440302	STK	1,00	28,20	10,00	25,00	25,38
2214502	DOBBELMUFFE PP WAFIX HVIT 32 ++ WAVIN 1440200	STK	2,00	41,40	10,00	25,00	74,52
2214829	AVLØPSTRAKT PP 32 HVIT ++ WAVIN NR. 2444040	STK	1,00	64,10	10,00	25,00	57,69
2214472	SNEPPKLAMMER 32MM U/BØYLE HVIT ++ WAVIN 0451730	STK	3,00	36,20	10,00	25,00	97,74
4203659	TAPPEKRAN 1/2 UT. FKR 105007 ++ ORAS	STK	1,00	321,00	10,00	25,00	288,90
4204003	PLATEALBU 3/4"U X 12MM FKR ++ ORAS 204750	STK	1,00	224,00	10,00	25,00	201,60
5066764	ALBU 12 FKR FPL 53304-212	STK	1,00	84,60	10,00	25,00	76,14
5067183	KROPP F/ALBU 1/2".I.GJ.X1/2" ++ FKR FPL 53363-515	STK	1,00	57,00	10,00	25,00	51,30
5055872	KOBLINGSSETT 1/2"X12X2.0 ++ FPL 53644-312	STK	5,00	77,00	10,00	25,00	346,50
5067054	KROPP F/UNION M/U.GJ.3/8"X1/2" ++ FKR FPL 53351-501	STK	2,00	30,40	10,00	25,00	54,72
[illegible]020395	OVERG.ANS.NIPPEL 1/2"X 3/8" ++ MESS NS1757	STK	1,00	24,40	10,00	25,00	21,96
[illegible]214027	RØR PP WAFIX HVIT 32X1000 M/M ++ WAVIN 1420507	M	2,00	89,40	10,00	25,00	160,92
3448062	PLASTKLAMMER UNIC TT 15/12 FKR ENKEL	STK	3,00	27,80	10,00	25,00	75,06
5002613	KOBBERRØR FKR/HH 12X1,0 X 2000	LGD	1,00	282,00	10,00	25,00	253,80

Sum eks.mva. **1 811,61**

Tømrermester Kristian Johnstad AS

FAKTURA nr 329

Tømrermester Kristian Johnstad AS
Foretaksregistert NO 993 742 066 MVA
Trygve Strømbergsvei 10 c
1263 OSLO
Tlf 901 68 087

johnstad@c2i.net

111
Rune Kristiansen
Treskeveien 4
0681 Oslo

Deres ref
Kontonr 9365 15 74097
Dato 19.12.2012
Forfallsdager 10
Forfallsdato 29.12.2012

Prosjekt: Treskeveien 4

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Vedr: Arbeid med bad					
	Støp av bade gulv	4		450,00		1 800,00
	Støp av bade gulv, med nedsenk	4		450,00		1 800,00
	Membran/ mansjetter gulv/vegg	5		450,00		2 250,00
	Membran gulv 2- strøk	1,5		450,00		675,00
	Membran gulv 3- strøk	1,5		450,00		675,00
	Materiell:					
	Slukmansjett	1		182,00		182,00
	2- utvedig hjørner	2		25,00		50,00
	Membran Type: ADDA Kvikkflex 2-komp	2		698,00		1 396,00
	Rulle/pensel	1		100,00		100,00
	manskjett/ avløp 32mm	1		79,00		79,00
	manskjett/ avløp wc 100mm	1		82,00		82,00
	Stoppelist 30mm/ for nedsenk	1		150,00		150,00
	Servicebil	1		400,00		400,00

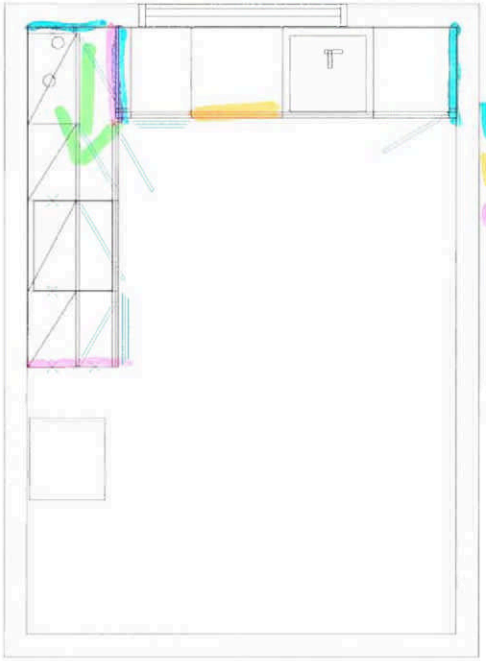
Eks MVA kr 9 639,00	25% MVA: kr 2 409,75	Inkl MVA: kr 12 048,75
Ved purring er gebyret kr 60,00	Etter forfall tillegges rente med 1,05 % per måned	Beløpet betales til konto: 9365 15 74097

Tegningene er ikke målfaste

Tegning

01:50

kvik



Sokkel kommer på 12 cm, kan justeres ned til 9 cm.

Foringer kommer på 10 cm, disse justeres på stedet

Skru oppvaskmaskinen helt NED v montering, husk topp plate!

Frisider byttes ut mot sidene i skrogpakken, disse limes IKKE skrus!

Hjørneskapet trekkes 14 cm frem retning ovnskap.

Husk 7,5 cm foring mot vegg v 50 cm hylleskap

Husk 7,5 cm foring i mellom hjørneskap og 40 cm skuff



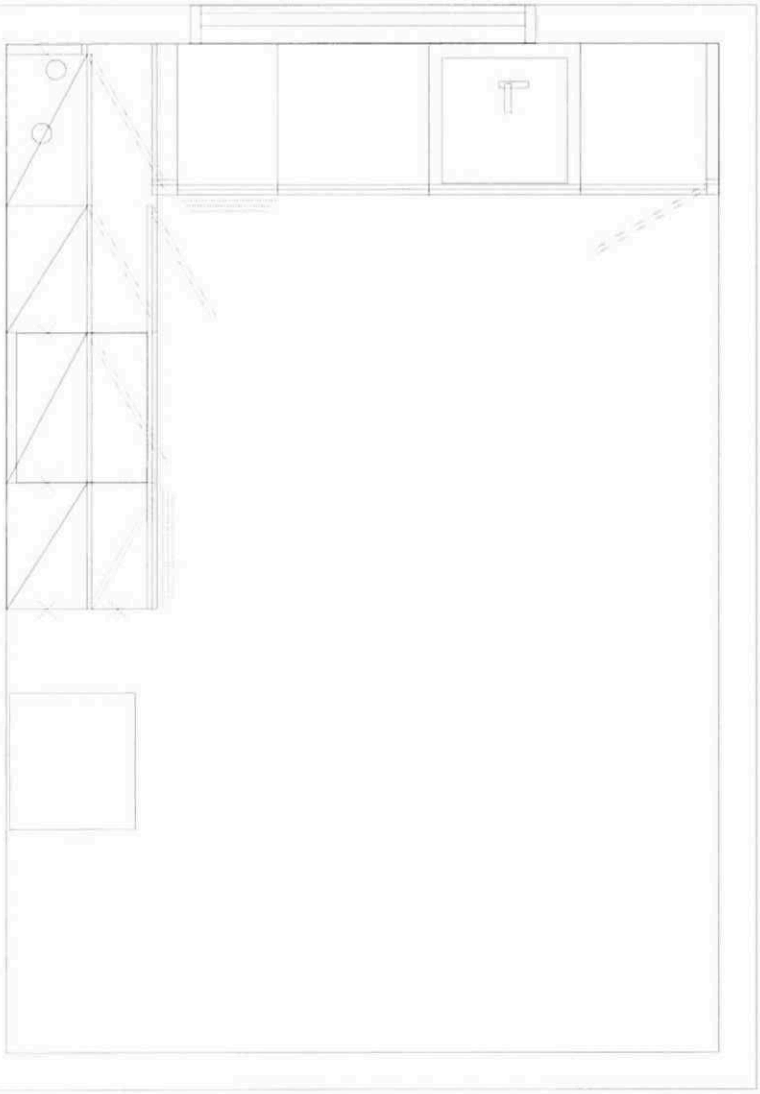
Nummer	Beskrivelse	Kunde
Fumo/Duro	Kjøkken	Rune Kristiansen Treskeveien 4 0681 Oslo 90923760
Revisjon	Dato	
Gulleng	14.01.2013	

Tegning

Tegningene er ikke målfaste

Skriv ut tilpasset A4 størrelse.

kvik





Nummer	Beskrivelse	Kunde
Fumo/Duro	Kjøkken	Rune Kristiansen Treskeveien 4 0681 Oslo 90923760
Revisjon	Dato	
Gulleng	15.01.2013	

Tegningene er ikke målfaste

Opstalt

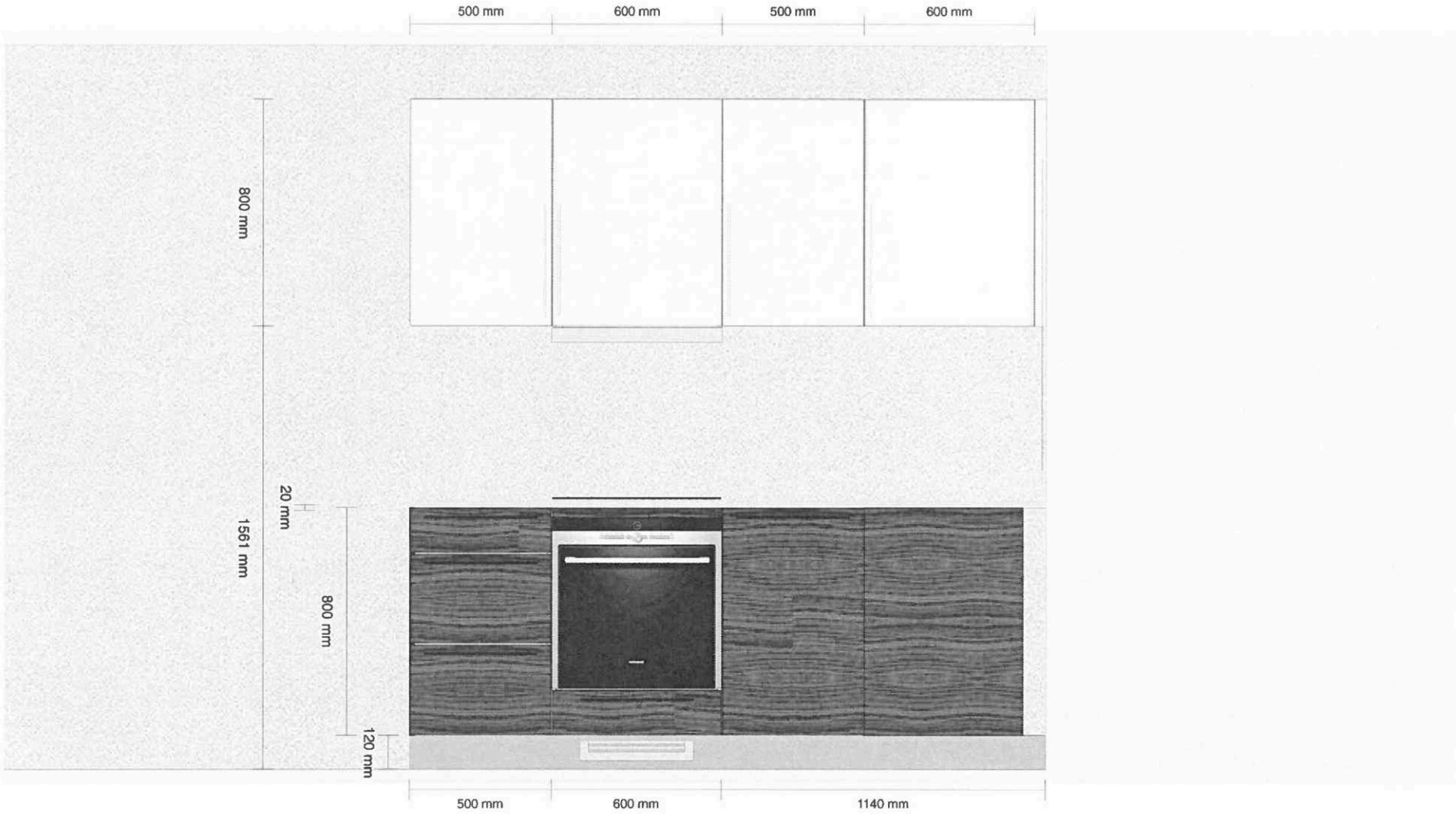


KVIK 3D

Nummer	Beskrivelse	Kunde
Fumo/Duro	Kjøkken	Rune Kristiansen Treskeveien 4 0681 Oslo 90923760
Revisjon	Dato	
Gulleng	15.01.2013	

Tegningene er ikke målfaste

Opstalt

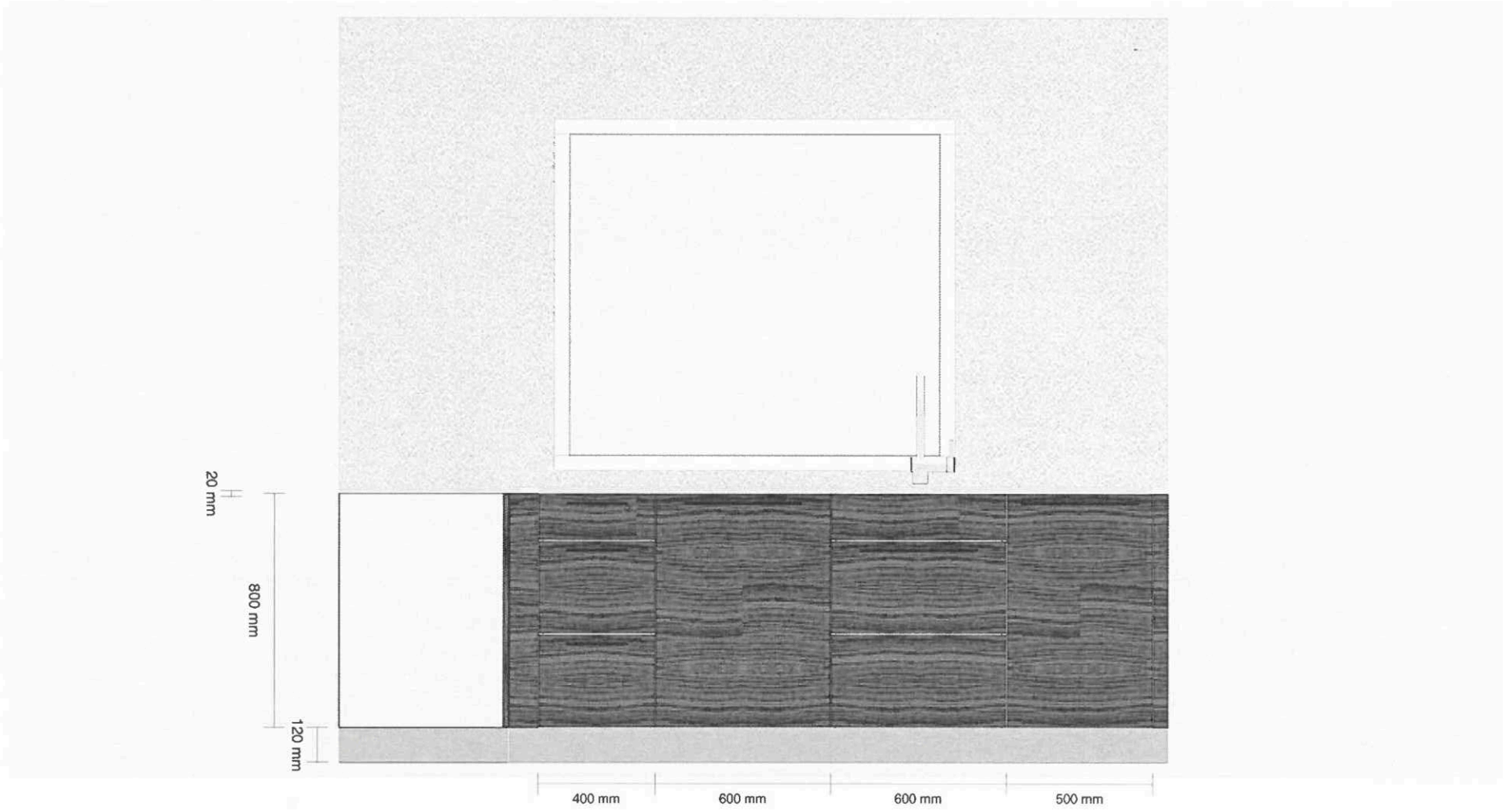


KVIK 3D	Nummer Fumo/Duro	Beskrivelse Kjøkken	Kunde Rune Kristiansen Treskeveien 4 0681 Oslo 90923760
	Revisjon Gulleng	Dato 15.01.2013	

Tegningene er ikke målfaste

Opstalt

kvik



KVIK 3D

Nummer	Beskrivelse	Kunde
Fumo/Duro	Kjøkken	Rune Kristiansen Treskeveien 4 0681 Oslo 90923760
Revisjon	Dato	
Gulleng	15.01.2013	

Tegning

Tegningene er ikke målfaste

kvik





Nummer	Beskrivelse	Kunde
Fumo/Duro	Kjøkken	Rune Kristiansen Treskeveien 4 0681 Oslo 90923760
Revisjon	Dato	
Gulleng	15.01.2013	

BENKEPLATEBESTILLING - LAMINAT - NO

DFI-Geisler - Fax: +45 96 70 60 24

kvik

ORDREDATO: 14.1.13

ØNSKET AVS.DAG/-UKE: SNAREST

KONTAKTPERSON: GULLENG RUNE KRISTIANSEN

ORDRENR.:

FORHANDLERSTEMPEL

Kvik Alnabru

Avstand fra benkeplatens kant til **midten** av servantskapet _____ mm.
HUSK TYDELIG MARKERING AV BENKEPLATENS DYBDE PÅ TEGNINGEN.

☐ = Laminatkant P = Postform ○ = Kant (ABS) II = Samling × = løs bakkantlist

LAMINATBENKEPLATE:

- ☐ 2114 Black Brasil
- ☐ 2117 White Granite
- ☐ 2119 Dark Granite
- ☐ 2108 White Structure*
- ☐ 2107 Black Structure*
- ☐ 2128 Dark Concrete
- ☐ 2134 Zeus
- ☐ 2122 Terrazzo Black
- ☐ 2124 Marble Grey
- ☐ 2104 Riverwash Grey*
- ☐ 2103 Light Mika*
- ☐ 2105 Dark Mika*
- ☐ 6108 Dark Oak*
- ☐ 2133 Dusty Grey
- ☒ 8101 White

LAMINATBENKEPLATE:

- ☐ 6109 Wenge
- ☐ 6103 Light Oak*
- ☐ 6105 Zebrano
- ☐ 6107 Walnut

* Kan ikke postformes

FORKANTER:

Kanttyper	20mm	30mm	40mm	60mm
Postform R6*				
Rettkantet laminat				
Alu (ABS)				
Stål (ABS)	X			
Kryssfinér (ABS)				
Sort (ABS)				
Hvit (ABS)				
Design 1109 (ABS)				

VINKELSETT:

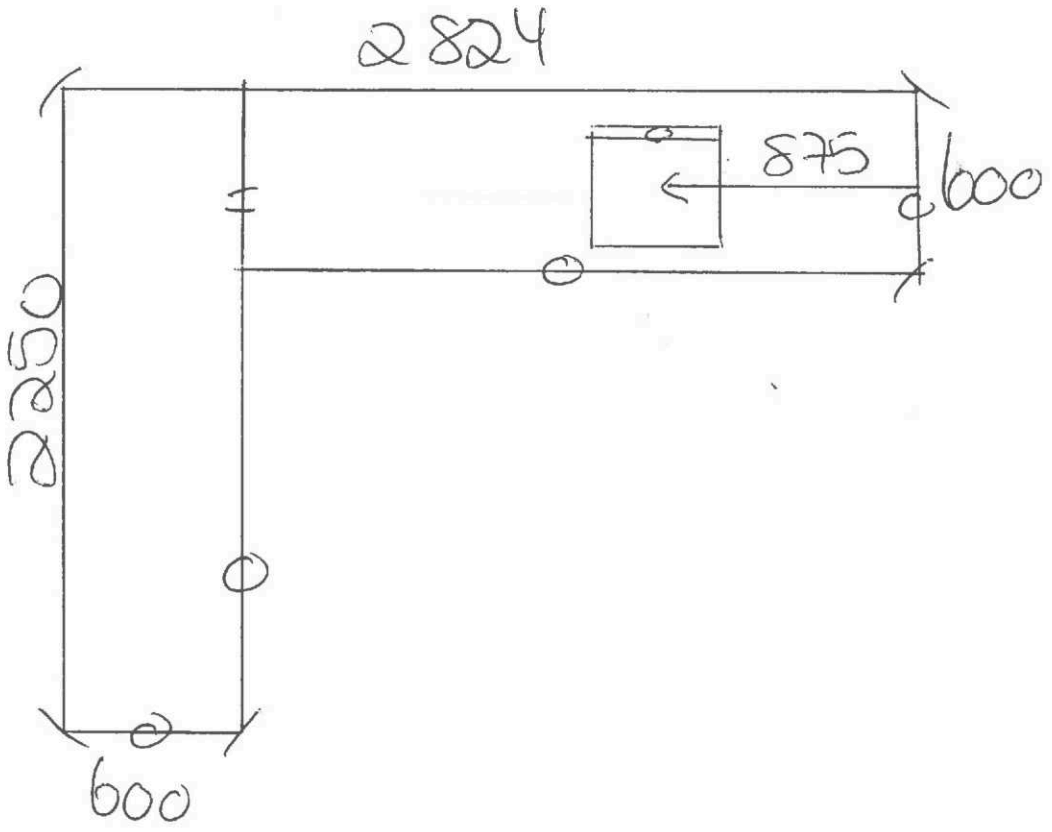
- ☐ VB7101 White
- ☐ VB1109 Black Brasil
- ☐ VB1143 Dark Concrete

UNDERLIMTE SERVANTER:

- ☐ HV2270 Eico Orlando L1
- ☐ HV1787 Eico Boston R1
- ☐ HV2293 Aqua sort
- ☐ HV2298 Franke U480CS
- ☐ HV2250 Franke RBU480C
- ☐ HV1793 Intra Studio ST6063
- ☐ HV2150 Eico Admiral R10
- ☐ HV2151 Eico Admiral R1,5
- ☐ HV2152 Eico Admiral R20
- ☐ HV2153 Eico Admiral R30
- ☐ HV2123 Franke DIX 610
- ☐ HV2124 Franke DIX 660
- ☐ HV1795 Franke DIX 611
- ☐ HV1824 Franke DIX 651
- ☐ HV1817 Cube / Square B

☐ HW2322

- ☐ HV2114 Eico Square BL720
- ☐ HV2161 Intra Frame FR60SX
- ☐ HV2162 Intra Frame FR60SH
- ☐ HV2163 Intra Frame FR97SXL
- ☐ HV2164 Intra Frame FR97SHL
- ☐ HV2171 Intra Frame FR520
- ☐ HV2254 Intra Frame FR340
- ☐ HV2253 Frame FR155
- ☐ HV2119 Intra Nemo
- ☐ HV2120 Intra Nemo
- ☐ HV2297 Nemo Junior
- ☐ HV2299 Nemo Junior
- ☐ HV2291 ABK Bingara 50vi
- ☐ HV2292 ABK Bingara 3434vi
- ☐ HV2290 ABK Bingara 3415vi
- ☐ HV2252 ABK Bingara C05kvi



Tegning godkjent ☒ JA

Er det ingen hjemme, stilles benkeplaten på leveringsadressen ☐ JA ☐ NEI

Kontakt kunden 1 time før levering: ☐

Kundens underskrift: _____

LEVERINGSADRESSE

Navn: _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

kvik

Rune Kristiansen
Treskeveien 4
0681 OSLO

Åpen ordre

Kvik Alnabru
v/John Fadum
Strømsveien 273
0668 Alnabru

Faktura til-kundenr. 90923760
E-Mail runekas@online.no

14. Januar 2013
Forsendelsesdato 24-01-13
Ordrenr. TI0717750
Side 2

Selger Gulleng Merg
Deres referanse Overslag, h.varer, b.plate

Nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Beløp
			Overført.		18.886,84
ID14458	Design skuffmatte 40cm	2	Stk.	39,31	78,63
HV1499	LED spot CHORUS, 12V	3	Stk.	130,69	392,06
HV1498	Transformer LED 12V - HV1499	1	Stk.	274,56	274,56
125-L03260	Skuffefront 316*596mm	2	Stk.	123,83	247,65
125-DBS6420-040	Slim skuffeskap 64 x 32 m/2 hø	1	Stk.	1.570,96	1.570,96
025-K10170	Friside 640*320mm	1	Stk.	95,64	95,64
125-DSH9210-040	Hylleskap	1	Stk.	1.188,03	1.188,03
B2485	Black håndtak 192 mm - Ny	2	Stk.	71,06	142,13
B2486	Black håndtak 384mm - Ny	3	Stk.	114,56	343,69
	Skap og innredning				**23.220,19**
	Benkeplate				
HLA208101030620	8101 White 20mm ABS <620	4,5	Lb.m.	724,05	3.258,23
PWHL00103	Vinkelsamling ABS	1	Stk.	275,95	275,95
PWHL2006003	Endekant 20mmABS	2	Stk.	157,51	315,03
HV2322	VLX 610-50T underlimt	1	Stk.	6.283,00	6.283,00
HLA208101030620	8101 White 20mm ABS <620	0,39	Lb.m.	724,05	282,38
PWHL2006003	Endekant 20mmABS	2	Stk.	157,51	315,03
	Benkeplate.				**10.729,62**
	Hvitevarer				
SX65M037EU	Helintegrert oppvaskmaskin	1	Stk.	8.990,00	8.990,00
LI49632SD	Ventilator, 60 cm Slim-Line	1	Stk.	3.995,00	3.995,00
LZ46150	Stållist variocontrol LI49630	1	Stk.	508,75	508,75
DIS011	30% Siemens kampagne	-1	Stk.	2.697,00	-2.697,00
	Hvitevarer				**10.796,75**
	Service				
SM00120	Utfresing til LED spot	3	Stk.	250,00	750,00
SM00325	Håndteringstillegg, DK/NO	1	Stk.	650,00	650,00
SM00325	Frakt hvitevarer hjem	1	Stk.	990,00	990,00
			Overført.		47.136,56

kvik

Rune Kristiansen
Treskeveien 4
0681 OSLO

Åpen ordre

Kvik Alnabru
v/John Fadum
Strømsveien 273
0668 Alnabru

Faktura til-kundenr. 90923760
E-Mail runekas@online.no

14. Januar 2013
Forsendelsesdato 24-01-13
Ordrenr. TI0717750
Side 3

Selger Gulleng Merg
Deres referanse Overslag, h.varer, b.plate

Nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Beløp
				Overført.	47.136,56
	Service				**2.390,00**
	. . . . .				**47.136,56**
	Øreavrunding	1		0,44	0,44
				Totalt NOK inkl. mva.	**47.137,00**
				Herav utgjør Mva-beløp	9.427,40
				Totalt NOK ekskl. mva.	37.709,60
				Totalt betalt	0,00
				Skyldig beløp totalt	47.137,00

Betalingsbetingelser. Netto kontant
Leveringsform

Varer betales vanligvis ved bestilling; på nettbank. Spør gjerne etter vår Cresco finansieringsordning med 9 mnd. betalingsutsettelse for kr. 425,-.

kvik

Rune Kristiansen
Treskeveien 4
0681 OSLO

Tilbud

Kvik Alnabru
v/John Fadum
Strømsveien 273
0668 Alnabru

Faktura til-kundenr. 90923760
E-Mail runekas@online.no

14. Januar 2013
Forsendelsesdato 14-01-13
Selger Gulleng Merg
Ordrenr. TI0717750
Deres referanse Overslag, h.varer, b.plate
Side 1

Nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Beløp
	Service				
	Skap og innredning				
HV1499	LED spot CHORUS, 12V	3	Stk.	130,69	392,06
HV1498	Transformer LED 12V - HV1499	1	Stk.	274,56	274,56
125-L03260	Skuffefront 316*596mm	2	Stk.	123,83	247,65
125-DBS6420-040	Slim skuffeskap 64 x 32 m/2 hø	1	Stk.	1.572,58	1.572,58
025-K10170	Friside 640*320mm	1	Stk.	95,64	95,64
125-DSH9210-040	Hylleskap	1	Stk.	1.186,43	1.186,43
B2485	Black håndtak 192 mm - Ny	2	Stk.	71,06	142,13
B2486	Black håndtak 384mm - Ny	3	Stk.	114,56	343,69
	Skap og innredning				**4.254,74**
	Benkeplate				
HLA20810103062	8101 White 20mm ABS <620	4,51	Lb.m.	724,05	3.265,47
PWHL00103	Vinkelsamling ABS	1	Stk.	275,95	275,95
PWHL2006003	Endekant 20mmABS	2	Stk.	157,51	315,03
HV2322	VLX 610-50T underlimt	1	Stk.	6.283,00	6.283,00
HLA20810103062	8101 White 20mm ABS <620	0,39	Lb.m.	724,05	282,38
PWHL2006003	Endekant 20mmABS	2	Stk.	157,51	315,03
	Benkeplate				**10.736,86**
	Hvitevarer				
SX65M037EU	Helintegrert oppvaskmaskin	1	Stk.	8.990,00	8.990,00
LI49632SD	Ventilator, 60 cm Slim-Line	1	Stk.	3.995,00	3.995,00
LZ46150	Stållist variocontrol LI49630	1	Stk.	508,75	508,75
DIS011	30% Siemens kampagne	-1	Stk.	2.697,00	-2.697,00
	Hvitevarer				**10.796,75**
	Service				
SM00999	Overslag kjøkken	1	Stk.	23.530,00	23.530,00
SM00325	Håndteringstillegg, DK/NO	1	Stk.	650,00	650,00
				Overført	49.968,35

kvik

Rune Kristiansen
Treskeveien 4
0681 OSLO

Tilbud

Kvik Alnabru
v/John Fadum
Strømsveien 273
0668 Alnabru

Faktura til-kundenr. 90923760
E-Mail runekas@online.no

14. Januar 2013
Forsendelsesdato 14-01-13
Selger Gulleng Merg
Ordrenr. TI0717750
Deres referanse Overslag, h.varer, b.plate
Side 2

Nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Beløp
			Overført.		49.968,35
SM00325	Frakt hvitevarer hjem	1	Stk.	990,00	990,00
	Service				**25.170,00**
	. . . . .				**50.958,35**
	Øreavrunding	1		-0,35	-0,35
			Totalt NOK inkl. mva.		**50.958,00**
			Herav utgjør Mva-beløp		10.191,60
			Totalt NOK ekskl. mva.		40.766,40
			Totalt betalt		0,00

Betalingsbetingelser. Netto kontant
Leveringsform

Varer betales vanligvis ved bestilling; på nettbank. Spør gjerne etter vår Cresco finansieringsordning med 9 mnd. betalingsutsettelse for kr. 425,-.

Vennligst avtal tid ved bestilling av kjøkken så er vi sikre på å ha tid til hverandre.

kvik

Rune Kristiansen
Treskeveien 4
0681 OSLO

Faktura

Kvik Alnabru
v/John Fadum
Strømsveien 273
0668 Alnabru

Faktura til-kundenr.	90923760		
E-post	runekas@online.no	28. Januar 2013	
		Fakturanr.	66549
		Ordrenr.	TI0717750
Selger	Gulleng Merg	Forfallsdato	28-01-13
Deres referanse	kjøkken, h.varer, b.plate		Side 1

Nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Beløp
	Service				
	DFI 00417265-1, uke 6				
	Service				
	Skap og innredning				
125-U801-050	Underskap med hylle	1	Stk.	650,69	650,69
125-U818-040	Skuffeskap med 3 skuffer	1	Stk.	2.085,08	2.085,08
125-U818-050	Skuffeskap med 3 skuffer	1	Stk.	2.174,43	2.174,43
125-U830-100	Hjørneskap - 1/2 kar m/uttrekk	1	Stk.	2.522,45	2.522,45
125-U856-060	Vaskeskap-DESIGNavfallsuttrekk	1	Stk.	3.281,75	3.281,75
125-U821-060	Ovnskap med 1 skuff	1	Stk.	1.184,25	1.184,25
116-O801-060	Overskap med hylle	1	Stk.	561,14	561,14
116-O801-050	Overskap med hylle	2	Stk.	523,11	1.046,21
116-E680-060	Avtrekkshetteskap 80 cm	1	Stk.	659,43	659,43
125-L08060	Dør 796*596mm	1	Stk.	219,85	219,85
025-T11080	Foring 80*10cm	2	Stk.	33,75	67,50
047-T11080	Foring 80*10cm	1	Stk.	27,50	27,50
025-K10135	Friside 800*560mm	1	Stk.	156,24	156,24
047-K10145	Friside 800*320mm	1	Stk.	130,00	130,00
038-T12124	Sokkelfront 120*2490mm	2	Stk.	440,00	880,00
038-T12122	Endesokkel 12*53cm	1	Stk.	117,70	117,70
SB12390	Sokkelben t/hull,80- 125,4 stk	7	Stk.	53,95	377,65
			Overført.		16.194,18

Christin Meyer

kvik

Rune Kristiansen
Treskeveien 4
0681 OSLO

Faktura

Kvik Alnabru
v/John Fadum
Strømsveien 273
0668 Alnabru

Faktura til-kundenr.	90923760		
E-post	runekas@online.no	28. Januar 2013	
		Fakturanr.	66549
		Ordrenr.	TI0717750
Selger	Gulleng Merg	Forfallsdato	28-01-13
Deres referanse	kjøkken, h.varer, b.plate		Side 2

Nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Beløp
			Overført.		16.194,18
BP00360	Sokkelpose	1	Stk.	52,31	52,31
K15520	Blumotion til hengsler	10	Stk.	22,61	226,13
000-K11154	Topplate t/oppvaskmask 600*558	1	Stk.	58,75	58,75
BP01903	Monteringskit 1 lags gips	2	Stk.	112,04	224,08
B2485	Black håndtak 192 mm - Ny	3	Stk.	71,06	213,19
B2486	Black håndtak 384mm - Ny	8	Stk.	114,56	916,50
B2496	White håndtak 384mm - Ny	4	Stk.	114,56	458,25
IP0150510	Stor.innsats 50cm	1	Stk.	164,66	164,66
IB05040	Bestikkinns., bambus, 40cm	1	Stk.	263,05	263,05
ID14459	Design skuffmatte 50cm	2	Stk.	52,15	104,30
ID14460	Design skuffmatte 60cm	1	Stk.	63,75	63,75
ID14458	Design skuffmatte 40cm	2	Stk.	39,31	78,63
HV1499	LED spot CHORUS, 12V	3	Stk.	130,69	392,06
HV1498	Transformer LED 12V - HV1499	1	Stk.	274,56	274,56
125-L03260	Skuffefront 316*596mm	2	Stk.	123,83	247,65
125-DBS6420-040	Slim skuffeskap 64 x 32 m/2 hø	1	Stk.	1.570,96	1.570,96
025-K10170	Friside 640*320mm	1	Stk.	95,64	95,64
125-DSH9210-040	Hylleskap	1	Stk.	1.188,03	1.188,03
B2485	Black håndtak 192 mm - Ny	2	Stk.	71,06	142,13
B2486	Black håndtak 384mm - Ny	3	Stk.	114,56	343,69
	Skap og innredning				**23.220,19**
	Benkeplate				
HLA20810103062	8101 White 20mm ABS <620	4,5	Lb.m.	724,05	3.258,23
PWHL00103	Vinkelsamling ABS	1	Stk.	275,95	275,95
PWHL2006003	Endekant 20mmABS	2	Stk.	157,51	315,03
HV2322	VLX 610-50T underlimt	1	Stk.	6.283,00	6.283,00
HLA20810103062	8101 White 20mm ABS <620	0,39	Lb.m.	724,05	282,38
PWHL2006003	Endekant 20mmABS	2	Stk.	157,51	315,03
	Benkeplate.				**10.729,62**
	Hvitevarer				
SX65M037EU	Helintegrert oppvaskmaskin	1	Stk.	8.990,00	8.990,00
LI49632SD	Ventilator, 60 cm Slim-Line	1	Stk.	3.995,00	3.995,00
LZ46050	Stållist	1	Stk.	508,75	508,75
DIS011	30% Siemens kampagne	-1	Stk.	2.697,00	-2.697,00
			Overført.		44.746,56

kvik

Rune Kristiansen
Treskeveien 4
0681 OSLO

Faktura

Kvik Alnabru
v/John Fadum
Strømsveien 273
0668 Alnabru

Faktura til-kundenr.	90923760
E-post	runekas@online.no
Selger	Gulleng Merg
Deres referanse	kjøkken, h.varer, b.plate

28. Januar 2013

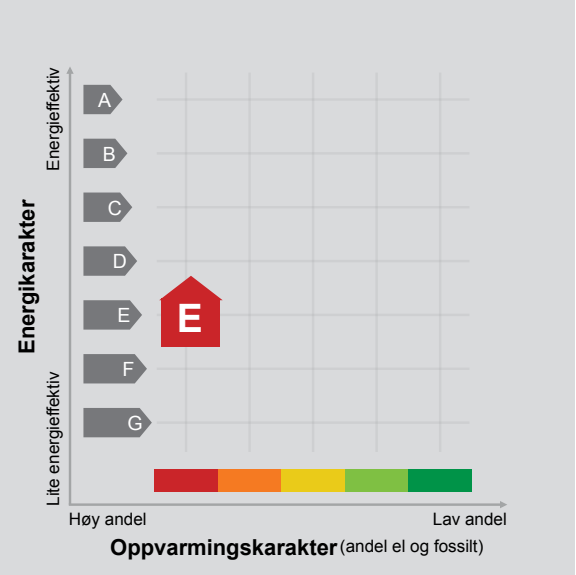
Fakturanr.	66549
Ordrenr.	TI0717750
Forfallsdato	28-01-13
	Side 3

Nr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Beløp
			Overført.		44.746,56
	Hvitevarer				**10.796,75**
	Service				
SM00120	Utfresing til LED spot	3	Stk.	250,00	750,00
SM00325	Håndteringstillegg, DK/NO	1	Stk.	650,00	650,00
SM00325	Frakt hvitevarer hjem	1	Stk.	990,00	990,00
SM00999	Arbeidstegning	1	Stk.		
	Service				**2.390,00**
	. . . . .				**47.136,56**
	BANK				47.137,00
	Øreavrunding	1		0,44	0,44
			Totalt NOK inkl. mva.		**47.137,00**
			Herav utgjør Mva-beløp		9.427,40
			Totalt NOK ekskl. mva.		37.709,60
			Totalt betalt		47.137,00

Betalingsbetingelser. Netto kontant
Leveringsform

ENERGIATTEST

Adresse	Treskeveien 4
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342926
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-168890
Dato	16.09.2025
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:	70
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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Treskeveien 4	80342926	H0201	0	0	222

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	56 m²
Areal tak	67 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	201,8 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	1,49 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	107,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,6 kWh/år
Vifter	8,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	172,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 076 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	195,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 531 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	195,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 076 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	13 076 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 076 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Treskeveien 4

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	5 min 0.3 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud skole Linje 78A, 78B	4 min 0.3 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	4 min 2.5 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.5 km

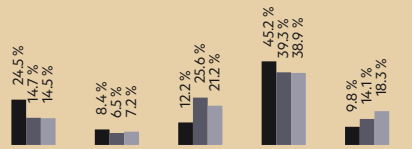
BARNEHAGER

Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	2 min 0.1 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Tallberget barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Manglerud	8 min
Coop Extra Manglerud Senter	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Manglerud Øst/Sør	1 828	642
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Manglerud skole	5 min
Manglerud idrettspark	9 min
Manglerud bad	4 min
Fresh Fitness Manglerud	8 min

«Flott plass for barna å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

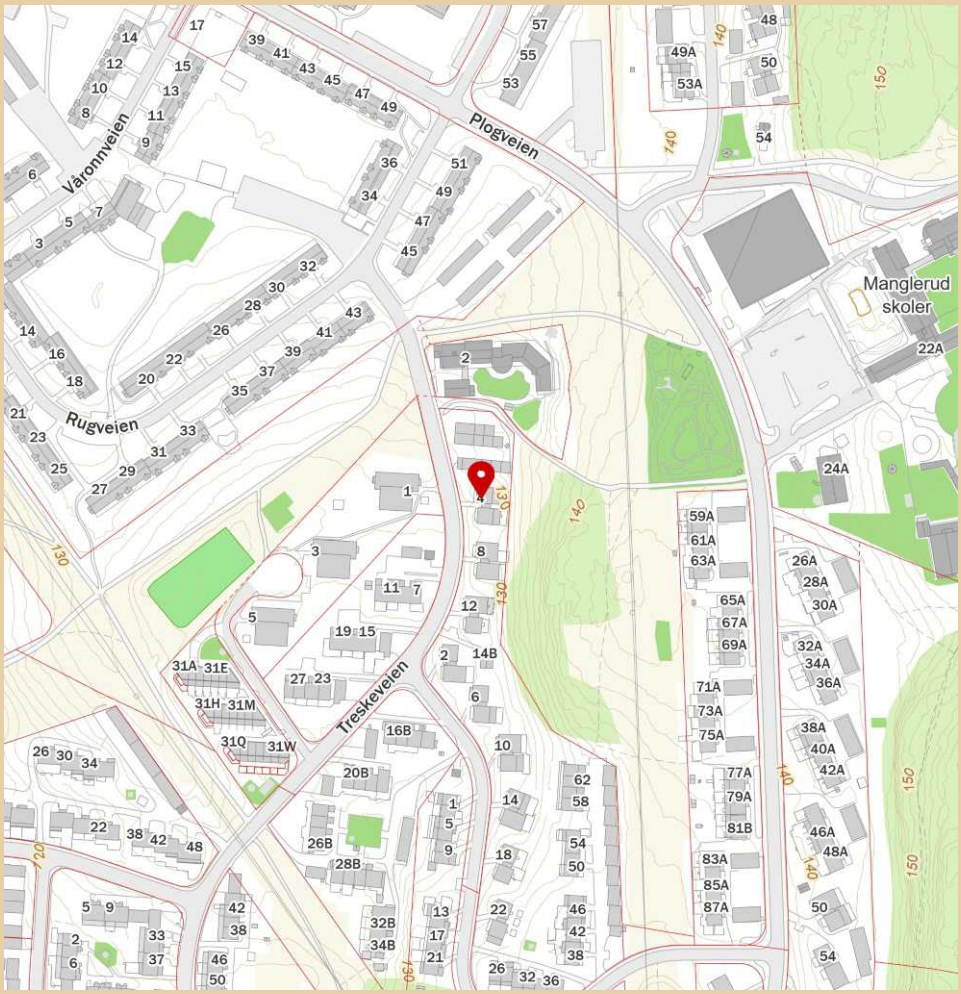
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251217 . Vår ref.: 0259-1-2067 Dato: 15.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ABELLUND BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950386223
Andelseier:	Adelsøn, Lise Lotte
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2067
Adresse:	Treskeveien 4, 0681 OSLO
Andelsnummer:	222
Gnr.	148
Bnr.	313

Borettsinnskudd: Kr. 13 525,00 ,–

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: Ja
- 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:	5,24%
Restsaldo	13 054 575,00
Innfrielsesdato:	30.09.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207742767
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	28 057 831,00
Innfrielsesdato:	30.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 150,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto renter	212,59	
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto avdrag	260,01	
Internett	112,00	
TV Signal	227,00	
Verandatillegg 10%	371,00	
Strøm	33,00	
Felleskostnader	3 935,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	737,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 674,-
Annen formue:	10 919,-
Gjeld:	148 673,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207652784
Restsaldo:	46 697,97
Kapitalkostnader:	466,36

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207742767
Restsaldo:	98 021,20
Kapitalkostnader:	655,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 144 719,17,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	138-160/188-683 hus 36 felt R	Journalnr. 61/1853	Tegn. nr. 1
Arbeidets art	Flermannsbolig . Høstonnveien	Innlevert 19/6-61	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17		
Byggemelder	Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.		

Dato 14. juli 1961 RGO/Krw

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

Det vises til byplankontorets uttalelse av 28/6 1961, som er påheftet områdekartet.

Idet bygningskontrollen henholder seg til helserådets uttalelse av 18/8 1960 vedrørende liknende hus på samme område, godkjennes de viste etasjehøyder, idet unntak fra bygningsvedtektenes § 104, 2 og 3 meddeles vedrørende 2. etasje.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V, VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

R. Glasø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20000. 11-60. R. A. –

Spesielle krav.

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

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 1.febr.1965.

TB/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted gnr. 160, bnr. 832, Treskerveien 4-6, hus 36, felt R, av gnr. 148-160, bnr. 188-683,

Journalnr. 61/1853.

Arbeidets art
Flermannsbolig.

Avsluttende synsforretning 28.9.1964.

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder
Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende
Tömmermester G. Vik, Kapellveien 154.

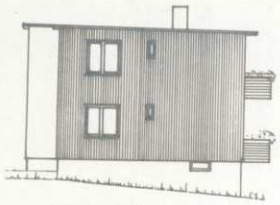
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

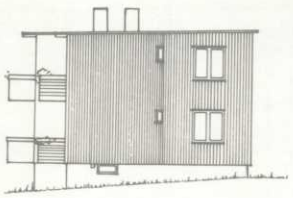
Distriktsingeniør
T. Busch

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.

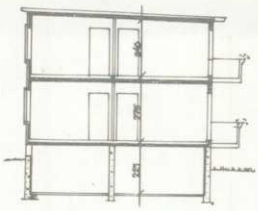
Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. I



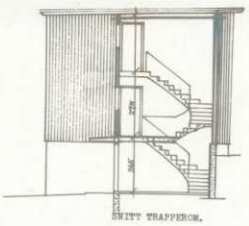
FASADE MOT NORD.



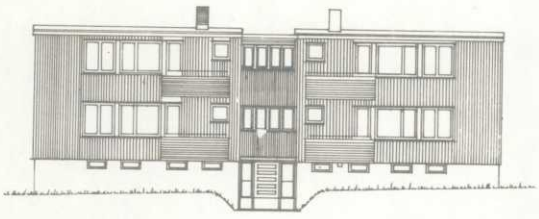
FASADE MOT SYD.



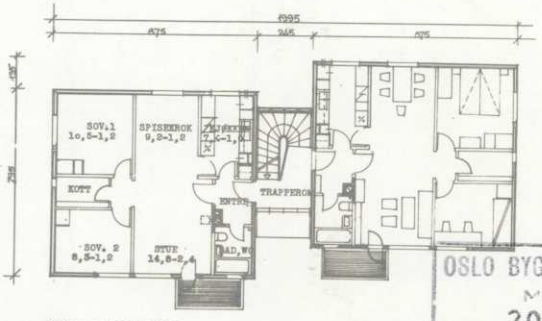
SNITT



SNITT TRAPPEROM.



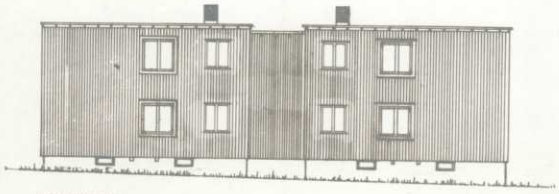
FASADE MOT VEST.



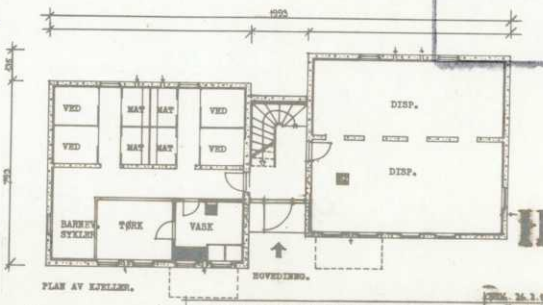
PLAN AV 1. og 2. ETASJE

Film- og fotokopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.
24.4.63.O.V.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 APR 1963



FASADE MOT ØST.

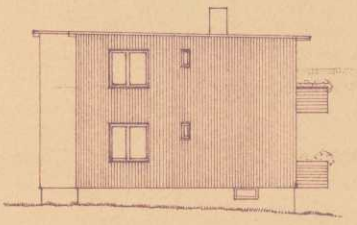


PLAN AV KJELLER.

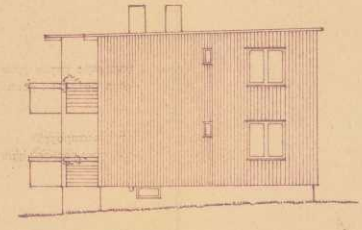
HA

O B O S' anlegg 259, Abellund Borettslag, Areal R. gnr.140,bnr.128,130-888, Manglerud.	Kontr. 11-12-63. Godk. 31.8 1961 M1:100
Hus nr.28,29,30,34.35,36. Planer,snitt og fasader.	HELGE B. THAMS ARKITEKT M.N.A.L.

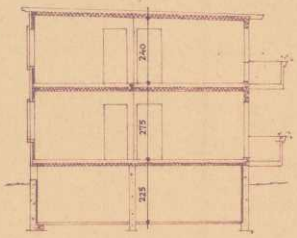
61488



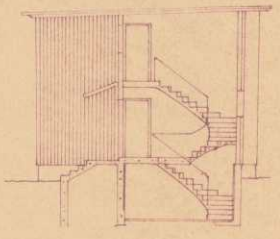
Gavl mot nord,vest.



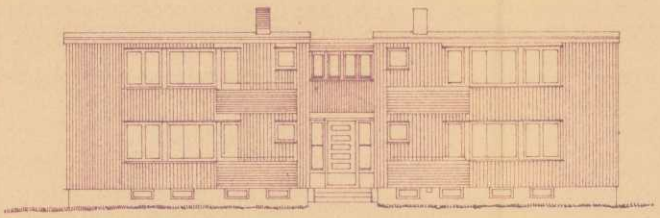
Gavl mot syd-vest.



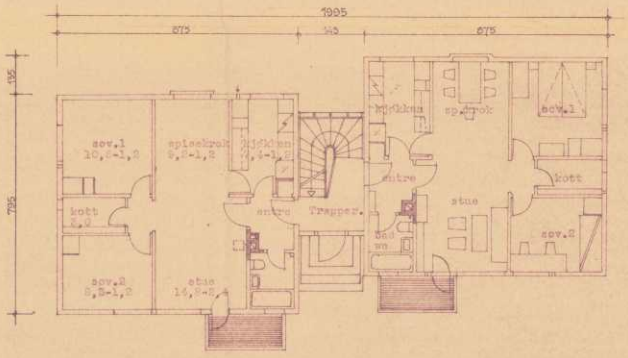
Snitt.



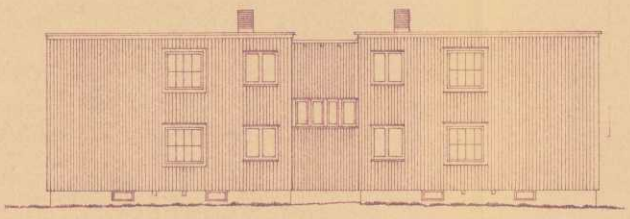
Snitt-trapperom.



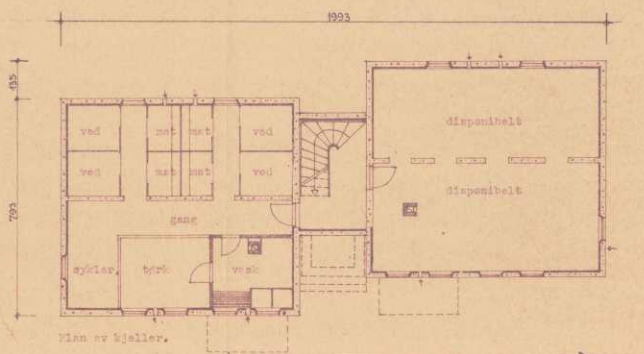
Fasade mot syd-vest.



Plan av 1.og 2. etasje.



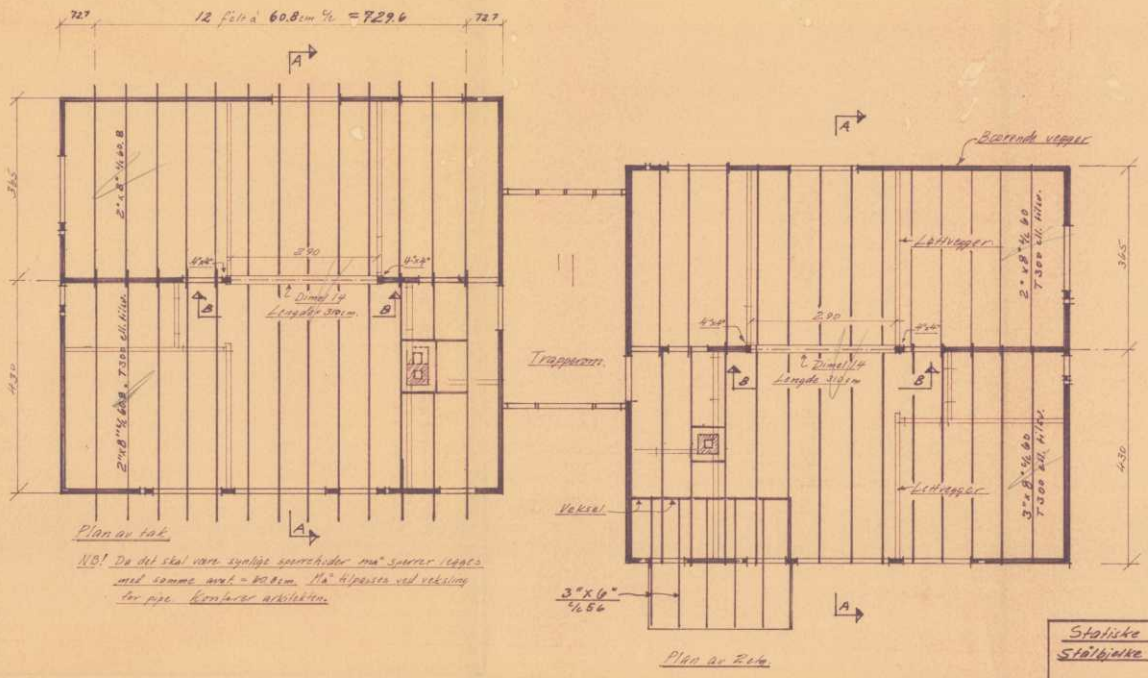
Fasade mot øst-nord.



Plan av kjeller.

1

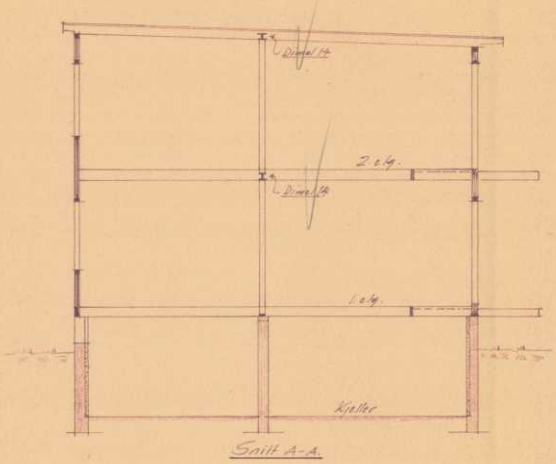
O.B.Pay enleg. 2500. Abellund Borettslag. Arendal 144-148, 180-184. Samlestrøk.		Sla. 0.8 1961 St. 1:100
Hus nr 36 Plaser, snitt o.l Tegninger.	Helge Thuen. Arkitekt, M.N.A.L.	61465



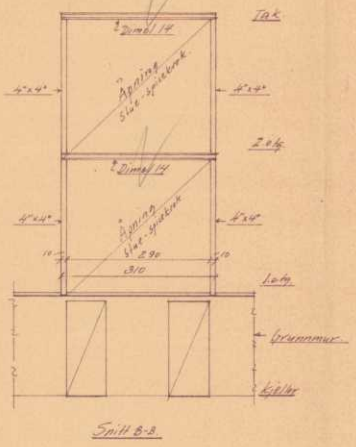
Plan av tak.

NB! Da det skal være synlige sperrehoder må sperrer legges med samme avst = 60.8 cm. Må kløyses ved veksling for pipe. Kontaurer arbeidet.

Plan av Etg.



Snitt A-A.



Snitt B-B.

Statiske beregninger

Stålbjelke i 2. etasjes golv og i tak

Last: $q = 220 \cdot 7{,}85 \cdot 1/8 + \text{eg.v. bj.} \simeq 900$ kg/m.

$M_b = 1/8 \cdot 900 \cdot 3^2 = 1010$ kgm. $W_{\text{trekk}} = \frac{101000}{1200} = 85\,\text{cm}^3$

Dip 10 ell. Dimel 12 holder ($W_x = 95$ cm Dip 10) Arkiv

Bruker Dimel 14 ($W_x = 153\,\text{cm}^3$) som gir bedre opplegg for trebjelkelag og sperrer.

Stålbjelker understøttes direkte med 4"x4" stolper. Stolpene føres nedpå grunnmur idet svillen kuttes bort som vist snitt B-B.

Totallast ved fot: $P = 900 \cdot 3 \cdot 1/2 \cdot 2 = 2700$ kg.

Fladetrykk $\sigma_t = \frac{2700}{10 \cdot 10} = 27\,\text{kg/cm}^2$

Sperrer: ½ 60 cm

$M_{\text{maks}} = 1/8 \cdot 220 \cdot 2{,}6 \cdot 4{,}25^2 = 300$ kgm.

Bruker 2" x 8" ½ 60 S 300 $\sigma_b = 86$ kg/cm²

Bjelkelag ½ 60 cm

Samme last og spennvidde som sperrer kg 300 kgm.

På grunn av nedbøyn. anbefales brukt 3" x 8" ½ 60 i det lengste feltet og 2" x 8" i det korteste.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 3/11 1962
Bygge-Bureau

Ansvarshavende må påse at [illegible] tegninger er i samsvar med [illegible] melding og Elvevannsloven [illegible].

Hus nr. 36 (Type H4)

GNR. 160 BNR. 683.
OBOS. Anlegg 259 ABELLUND BRL
AREAL P MANGLERUD.

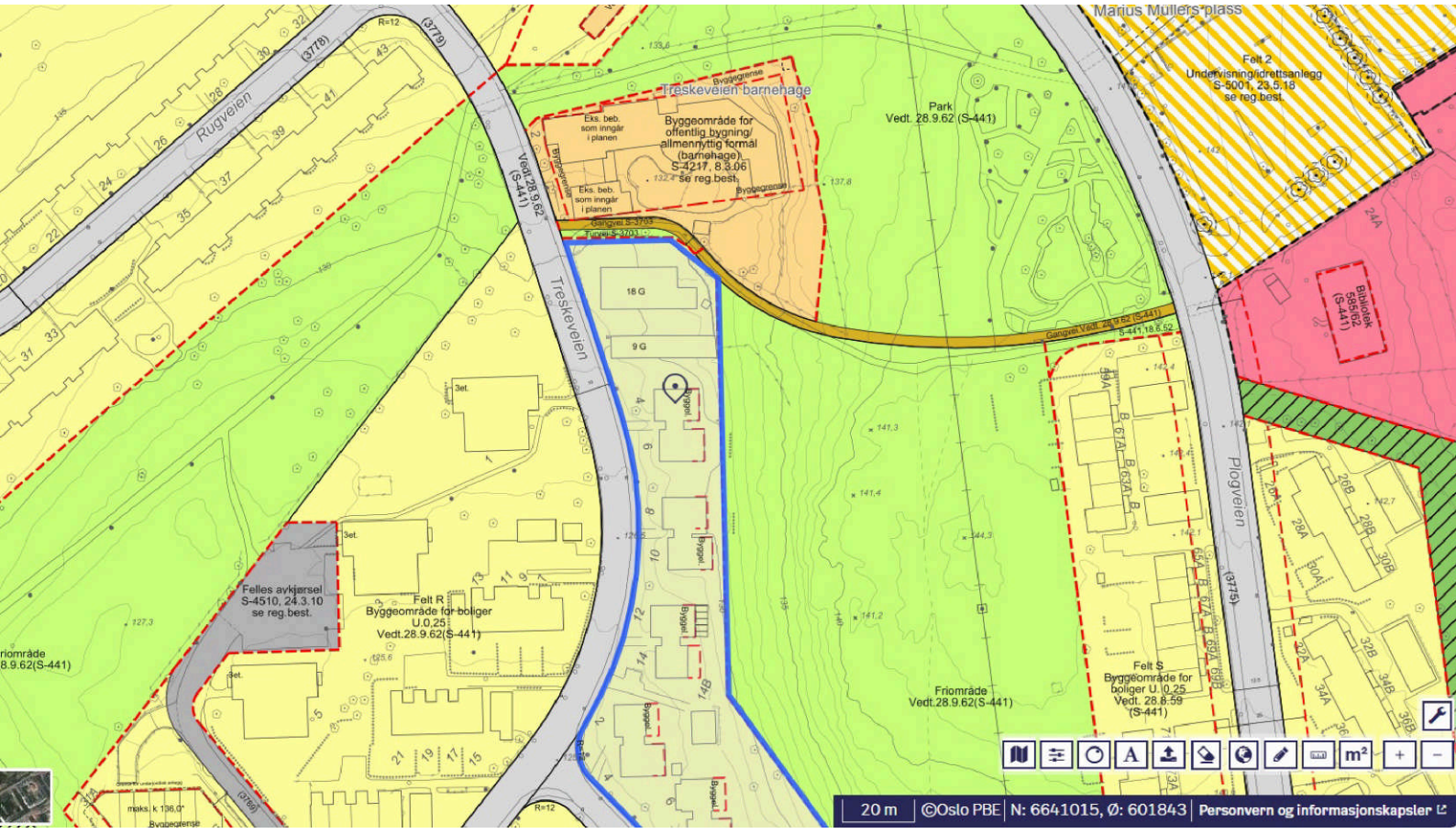
TEGNING NR. 6135/1

Planer og snitt som viser stål-bjelker i 2. etg's golv og i tak.
Statiske beregninger.

MÅL: 1:50

DATO: 5/12-61

INGENIØRENE HOLT og GRORUD
BYGN. TEKN. KONSULENTER
KR. AUGUSTS GT. 6, OSLO. TLF. 333926


Marius Müllers plass
Felt 2
Undervisning/idrettsanlegg
S-5001, 23.5.18
se reg.best.
Treskeveien barnehage
Byggegrense
Park
Vedt. 28.9.62 (S-441)
Eks. beb. som inngår i planen
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage) S-4217, 8.3.06 se reg.best.
Gangvei S-3703
Tunnel S-3703
Vedt.28.9.62 (S-441)
Treskeveien
Rugveien
(3778)
(3779)
R=12
18 G
9 G
Bygget
Bygget
Bygget
Bygget
3et.
3et.
3et.
Felles avkjørsel S-4510, 24.3.10 se reg.best.
Felt R
Byggeområde for boliger U.0,25
Vedt.28.9.62(S-441)
Friområde
Vedt.28.9.62(S-441)
Gangvei Vedt. 28.9.62 (S-441)
S-441 18.8.52
Bibliotek 595/62 (S-441)
Plogveien
(3715)
Felt S
Byggeområde for boliger U. 0,25
Vedt. 28.8.59
(S-441)
Friområde
Vedt.28.9.62(S-441)
maks. k 136,0"
Byggegrense
20 m
©Oslo PBE
N: 6641015, Ø: 601843
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

S-441

Reguleringsplan for Manglerud-Abilsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl.

Vedtaksdato: 18.06.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201390

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V090156, V020557, V270455N2, V071063, V270162, 6153, V031058, V091064, V150755, 8757, V280859, V060274, V080266, 23252, V290765, V170657, V130657, V080853, V171053, V051277, V140157, 52060, V100956, V040263, 64062, 28761, 50165, 25663, 16754, V120957, 25055, 23352, 386B64, V180653, V260761, V030157, V231053, V120461, V200659, V101152, 67259, V130254, V230754, V290160, V260956N2, V241063, V120157, V160855, 53463, V130863, 54767, V050252, V240657, V060262, V110658, 5260, V040562, 23660, V271058, 6658, V041258, V220958, 29454, 50163, 53764, V160658, V240561, V290384, V250282, V190861, 81957, 33860, 37959, 81857, 8657, 32861, V050952, V080858, V250665, V180854, V131054, V021063, V180259, V150277, V290657, V300156, V110967, 54860, V280962, V100664, 72062, V141260N2, V021164, V080662, 87960, V280652N2, V301161, V180959, 59661, 32252, V041050N2, 44259, 11759, V060457, 31955, V190458, V030254, V240663, 16861, V101152N2, V271058N2, 30770, V201054, V210203, V110703, V160205, V050363, V270363, 9956, V081203

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Se Vedt.08.12.2003(S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for S-441 ved Havreveien 15 – 31 og 42 – 120, Manglerudområdet - Gnr 148 bnr. 307

Se Vedt. 21.02.2003 (S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for Felt P og deler av felt R, Abellund borettslag –, gnr. 160 bnr. 827 m.

Se Vedt. 11.07.2003(S-441) For Plogveien 22 slik at eksisterende kunstgressbane kan overbygges og derved etableres som helårs idrettshall. Gnr.148 bnr.452

Se Vedt. 16.02.2005(S-441)Reguleringsbestemmelser for Havreveien 15 m.fl. (Havretun borettslag)gnr.148 bnr.307.

VEDTEKTER til reguleringsplan for Manglerudområdet, gnr. 148 bnr.1 og gnr. 160

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Vei 3500 (Europaveien) og vei 1140 (Store Ringvei) skal være fasadefri. Reguleringsrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A-Æ og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I-VI. (Ang. utnyttelsesgrad: se par 4.) Industriarealene er avmerket på planen (ang. utnyttelsesgrad: se par 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei eller - spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. ***Boliggrender*** **(felt A-Æ)**
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A-G og I-L skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
   På feltene H, M, N, P-T, Z og Æ skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.
   På feltene O og U-Y skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Før bygganmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5. I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. ***Forretningsstrøk (felt I og II).***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasje osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. ***Offentlig bebyggelse. (felt III, V og VI)***
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

§ 5. ***Industriarealer.***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningenes høyde maks. 3 etasjer.
2. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. ***Parker.***
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihagene inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

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

Dokumentet består av 28 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Endrede reguleringsbestemmelser for Felt P og deler av felt R innenfor S-441, vedtatt 18.06.52. Abellund borettslag – Manglerud, gnr. 160 bnr. 827 m.fl.

Endringer med uthevet skrift.

VEDTEKTER til reguleringsplan for Manglerudområdet, gnr. 148 bnr.1 og gnr. 160

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Vei 3500 (Europaveien) og vei 1140 (Store Ringvei) skal være fasadefri. Reguleringsrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A-Æ og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I-VI. (Ang. utnyttelsesgrad: se par 4.) Industriarealene er avmerket på planen (ang. utnyttelsesgrad: se par 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei eller - spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. *Boliggrender* (felt A-Æ)
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A-G og I-L skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
På feltene H, M, N, P-T, Z og Æ skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.
På felt P (gnr. 160 bnr. 827, 828, 829, 830, 890 og 1258) og deler av felt R (gnr. 148 bnr. 313 og gnr. 160 bnr. 833) som vist på plankartet ØIP – 2002-53 og datert 02.12.2002 skal maks. tillatt tomteutnyttelse være %-TU = 40 %.
På feltene O og U-Y skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.

2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.

3. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
Alle tilbygg skal utformes slik at borettslagets helhetlig preg ikke brytes. Tilbyggene skal underordne seg eksisterende bebyggelseskarakter med hensyn til takvinkler, vindustyper, vindusoppdeling, rekkverk, format og detaljer for øvrig.
Tilbyggene skal utføres som vist på tegning nr. 101 – 125. Viste planløsninger er ikke bindende.
Tilbyggene skal plasseres i byggelinje som vist på plankartet.

<u>4-mannsbolig</u>
Påbygg i 4-mannsbolig (2. etasje) forutsetter utbygging i 1. etasje. Utvidelse av balkong i 2. etasje forutsetter utvidet balkong i 1. etasje.
Utvidelse av balkonger i 4-mannsboligene er ikke vist på plankartet, men kan bygges ut i henhold til bindende balkongtegninger.

<u>Rekkehus</u>
Balkong i 2. etasje forutsetter tilbygg i 1. etasje.

4. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

5. I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. *Forretningsstrøk* (felt I og II).
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasje osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. *Offentlig bebyggelse.* (felt III, V og VI)
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

§ 5. *Industriarealer.*
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningenes høyde maks. 3 etasjer.
2. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. *Parker.*
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihagene inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

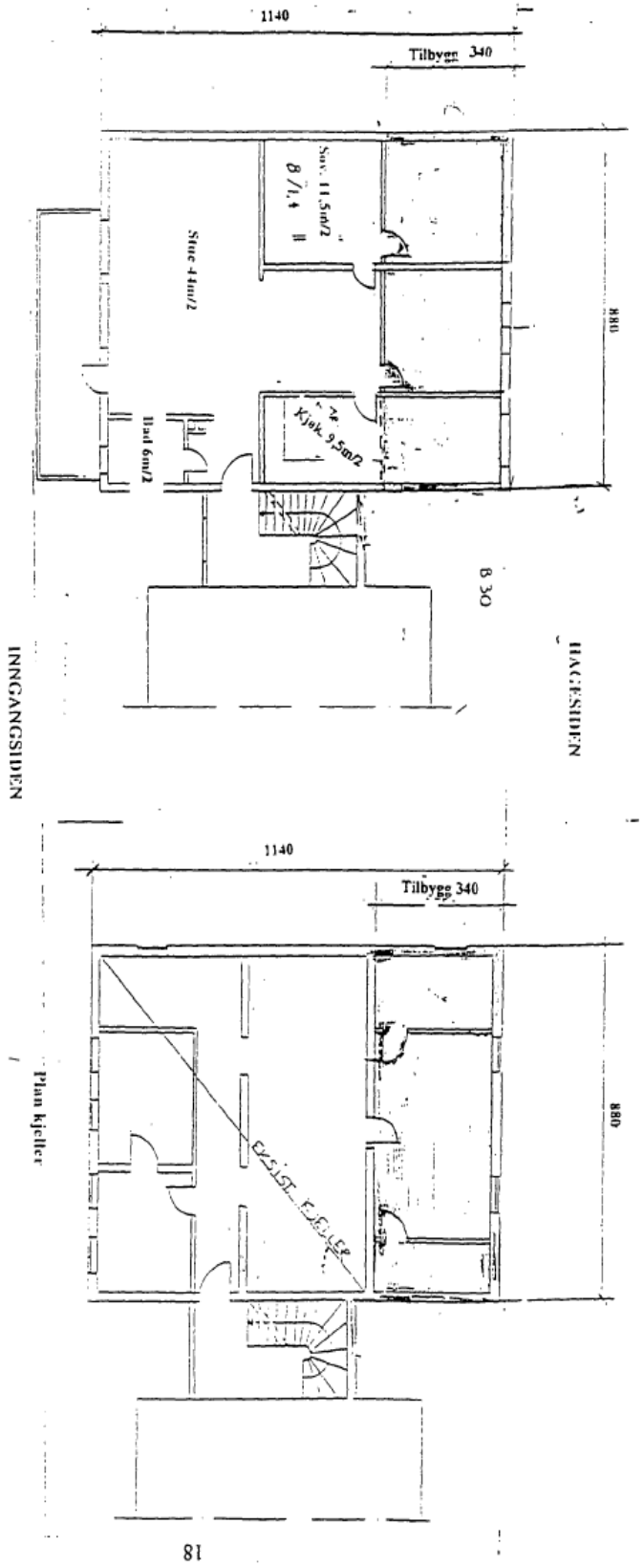
Boliger - 4-mannsbolig; 2 etasjer + kjeller

Type A1, Tilbygg på hagesiden i 1. etasje + kjeller

Tillatt bruksareal over terreng 30 m2

Abelhund boretslag

Tegning nr. 101



Boliger - 4-mannsbolig; 2 etasjer + kjeller

Type A1, Tilbygg på hagesiden i 1. etasje + kjeller

Tillatt bruksareal over terreng 30 m2

Abellund borettslag

Tegning nr. 102

Boliger - 4-mannsbolig: 2 etasjer + kjeller

Type A2, Tilbygg på hagesiden i 1. og 2. etasje + kjeller

Tillatt bruksareal over terreng 60 m2

Abelland borettslag

Tegning nr. 103

61

Boliger - 4-mannsbolig; 2 etasjer + kjeller

Type A2, Tilbygg på hagesiden i 1. og 2. etasje + kjeller

Tillatt bruksareal over terreng 60 m2

Abellund borettslag

Tegning nr. 104

Boliger - 4-mannsbolig; 2 etasjer + kjeller

Type A3, Tilbygg på gavl i 1. etasje + kjeller

Tillatt bruksareal over terreng 28 m2

Abelland boretslag

Tegning nr. 105

PLAN KJELLER

PLAN 1 og 2.ETASJE.

Boliger - 4-mannsbolig: 2 etasjer + kjeller

Type A3, Tilbygg på gavl i 1. etasje + kjeller

Tillatt bruksareal over terreng 28 m2

Abelhund boretslag

Tegning nr. 106

Boliger - 4-mannsbolig; 2 etasjer + kjeller

Type A4, Tilbygg på gavl i 1. og 2. etasje + kjeller

Tillatt bruksareal over terreng 56 m2

Abellund borettslag

Tegning nr. 107

23

Boliger - 4-mannsbolig; 2 etasjer + kjeller

Type A4, Tilbygg på gavl i 1. og 2. etasje + kjeller

Tillatt bruksareal over terreng 56 m2

Abelsund boretslag

Tegning nr. 108

Fasade med utvidet veranda

Snitt

Boliger - 4-manushodigs balkonger

Balkonger i 1. og 2. etasje

Maks. dybde 2 m

Abelland boretstag

Tegning nr. 109

25

Type B1 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skuronnveien 1 – 11.

26

Boliger – rekkehus; 2 etasjer + u. etasje

Type B1, Tilbygg på inngang- og hageside:
Tillatt bruksareal over terreng 30 m2
U.etg.: Tillattt bruksareal 19 m2
Balkong i 2. etasje

Abellund borettslag
Tegning nr. 110

Type B1 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skuronnveien 1 – 11.

<u>Boliger – rekkehus: 2 etasjer + u. etasje</u>

Type B1, Tilbygg på inngang- og hageside:

Tillatt bruksareal over terreng 30 m2

U.etg.: Tillatt bruksareal 19 m2

Abellund borettslag

Tegning nr. 111

27

PLAN 1. ETASJE

PLAN KJELLER HUSTYPE «B1», rekkehus.

Tilbygg på hagesiden 300x630cm = 19m/2
Tilbygg på inngangsiden 250x440cm = 11m/2

Type B1 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skuronnveien 1 – 11.

28

Boliger – rekkehus: 2 etasjer + u. etasje

Type B1, Tilbygg på inngang- og hageside:

Tillatt bruksareal over terreng 30 m2

U.etg.: Tillatt bruksareal 19 m2

Abelsund boretslag

Tegning nr. 112

Boliger – rekkehus; 2 etasjer + u.etasje

Type B2, Tilbygg på inngang- og hageside:

Tillatt bruksareal over terreng 27 m2

U.etg.: Tillatt bruksareal 16 m2

Balkong i 2. etasje

Abellund borettslag

Tegning nr. 113

Boliger – rekkehus; 2 etasjer + u.etasje

Type B2, Tilbygg på inngang- og hageside:

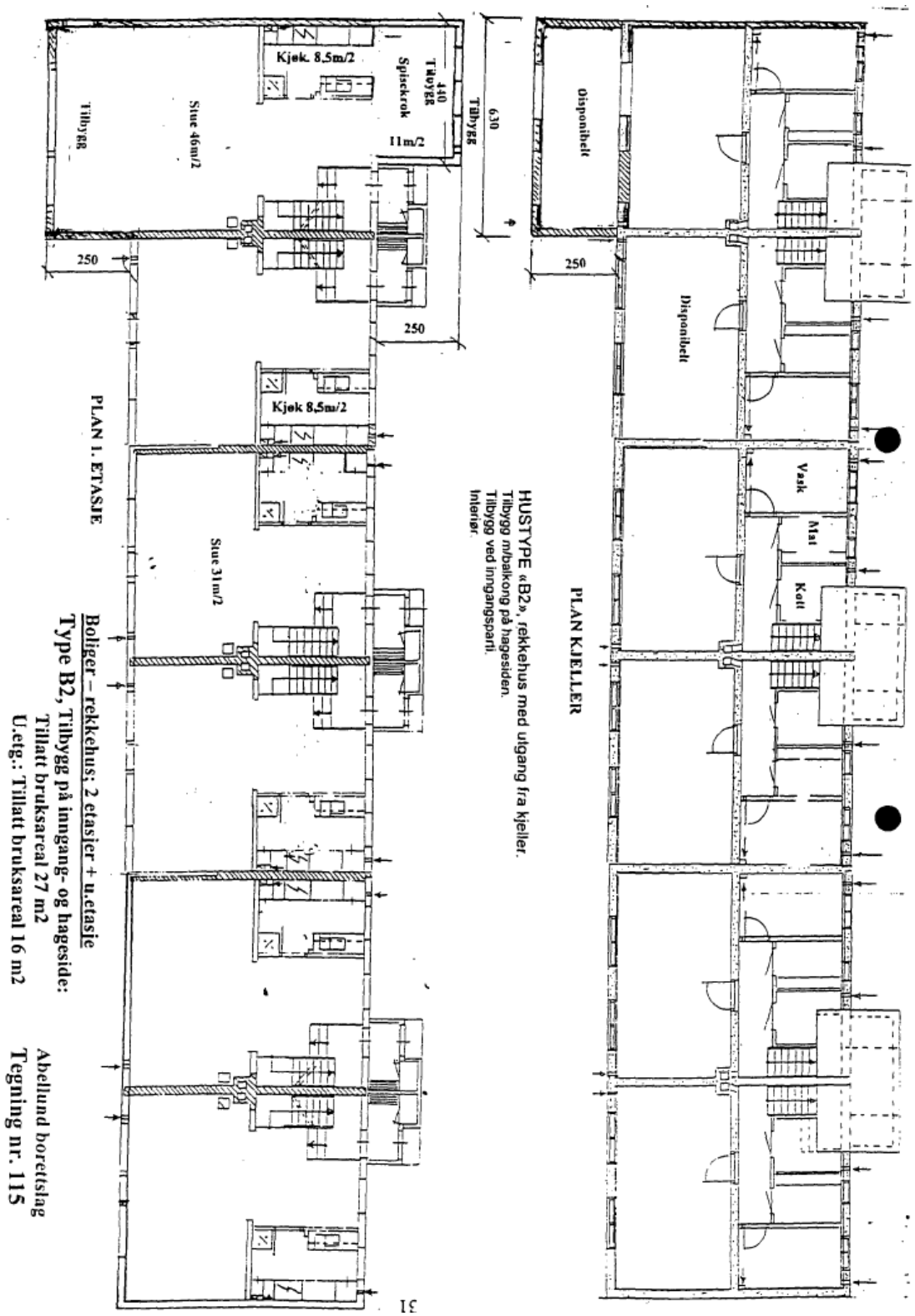
Tillatt bruksareal 27 m2

U.etg.: Tillatt bruksareal 16 m2

Abellund borettslag

Tegning nr. 114

30



HUSTYPE «B2», rekkehus med utgang fra kjeller.
Tilbygg *m/*balkong på hagesiden.
Tilbygg ved inngangsparti.
Interiør

Boliger – rekkehus: 2 etasjer + u.etasje

Type B2, Tilbygg på inngang- og hageside:
Tillatt bruksareal 27 m2
U.etg.: Tillatt bruksareal 16 m2

Abellund borettslag
Tegning nr. 115

Type B3 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skuronnveien 25 - 31.

Boliger – rekkehus: 2 etasjer + kjeller

Type B3, Tilbygg på inngang- og hageside:

Tillatt bruksareal over terreng 30 m2

Balkong i 2. etasje

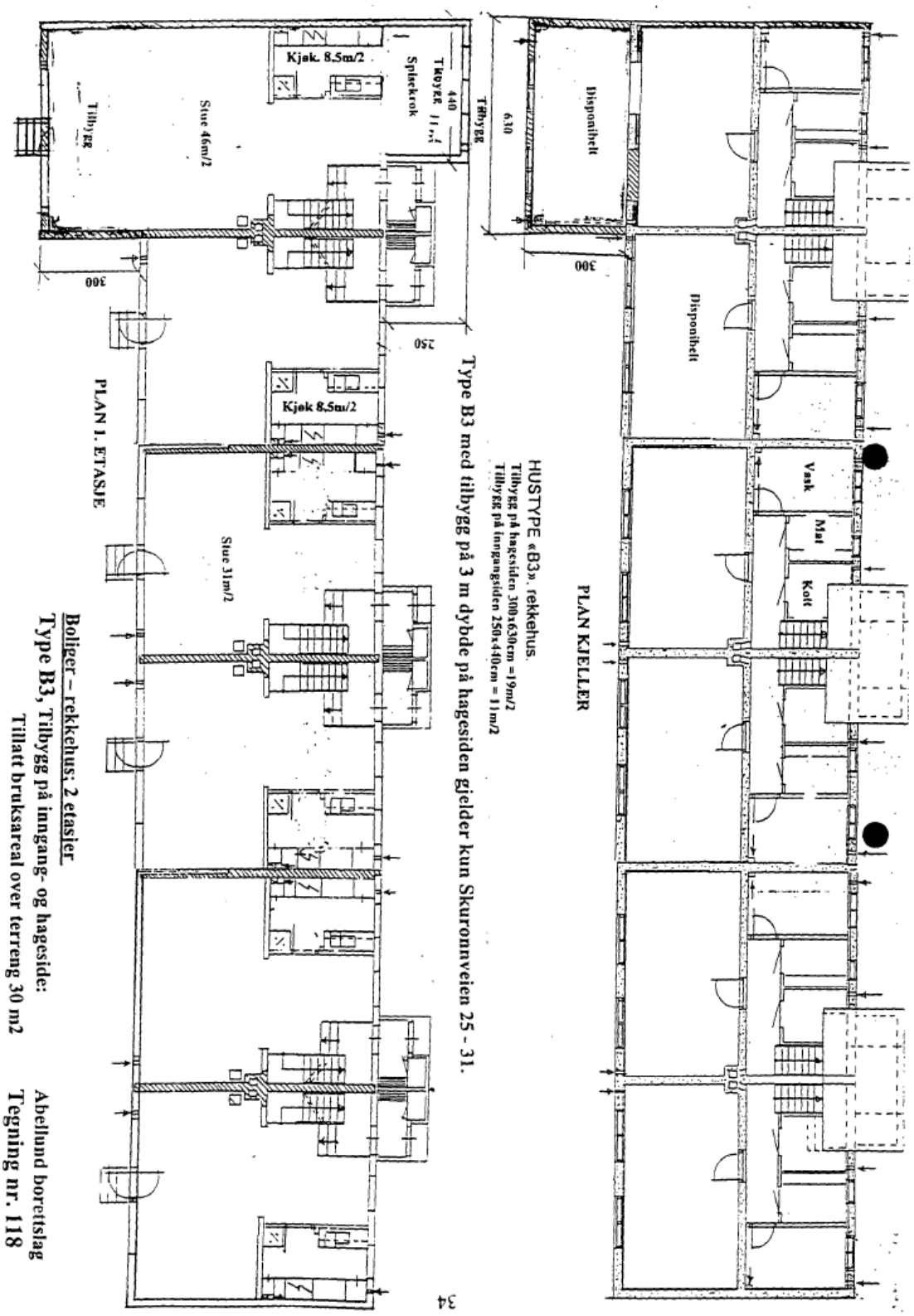
Abellund borettslag

Tegning nr. 116

Type B3 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skuronnveien 25 - 31.

<u>Boliger – rekkehus; 2 etasjer + kjeller</u>
Type B3, Tilbygg på inngang- og hagside:
Tillatt bruksareal over terreng 30 m2

Abellund borettslag
Tegning nr. 117


PLAN KJELLER
Disponibelt
Disponibelt
Vask
Mat
Kolt
300
630
HUSTYPE «B3». rekkehus.
Tilbygg på hagesiden 300x630cm =19m/2
Tilbygg på inngangsiden 250x440cm = 11m/2
Type B3 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skuronnveien 25 - 31.
PLAN 1. ETASJE
Kjøk. 8.5m/2
Spiskrok
Stue 46m/2
Tilbygg
Tilbygg
Kjøk 8.5m/2
Stue 31m/2
360
250
34
Boliger – rekkehus: 2 etasjer
Type B3, Tilbygg på inngang- og hageside:
Tillatt bruksareal over terreng 30 m2
Abellund boretslag
Tegning nr. 118

Rekkehus i 2 etasjer + kjeller

Type B4, Tilbygg på inngang- og hageside:

Tillatt bruksareal over terreng 27 m2

Balkong i 2. etasje

Abellund borettslag

Tegning nr. 119

HUSTYPE «B4», rekkehus.
Tilbygg på hageside 250x630cm = 15,75m/2
Tilbygg på inngangside 250x440cm = 11m/2
Gavl og snitt.

36

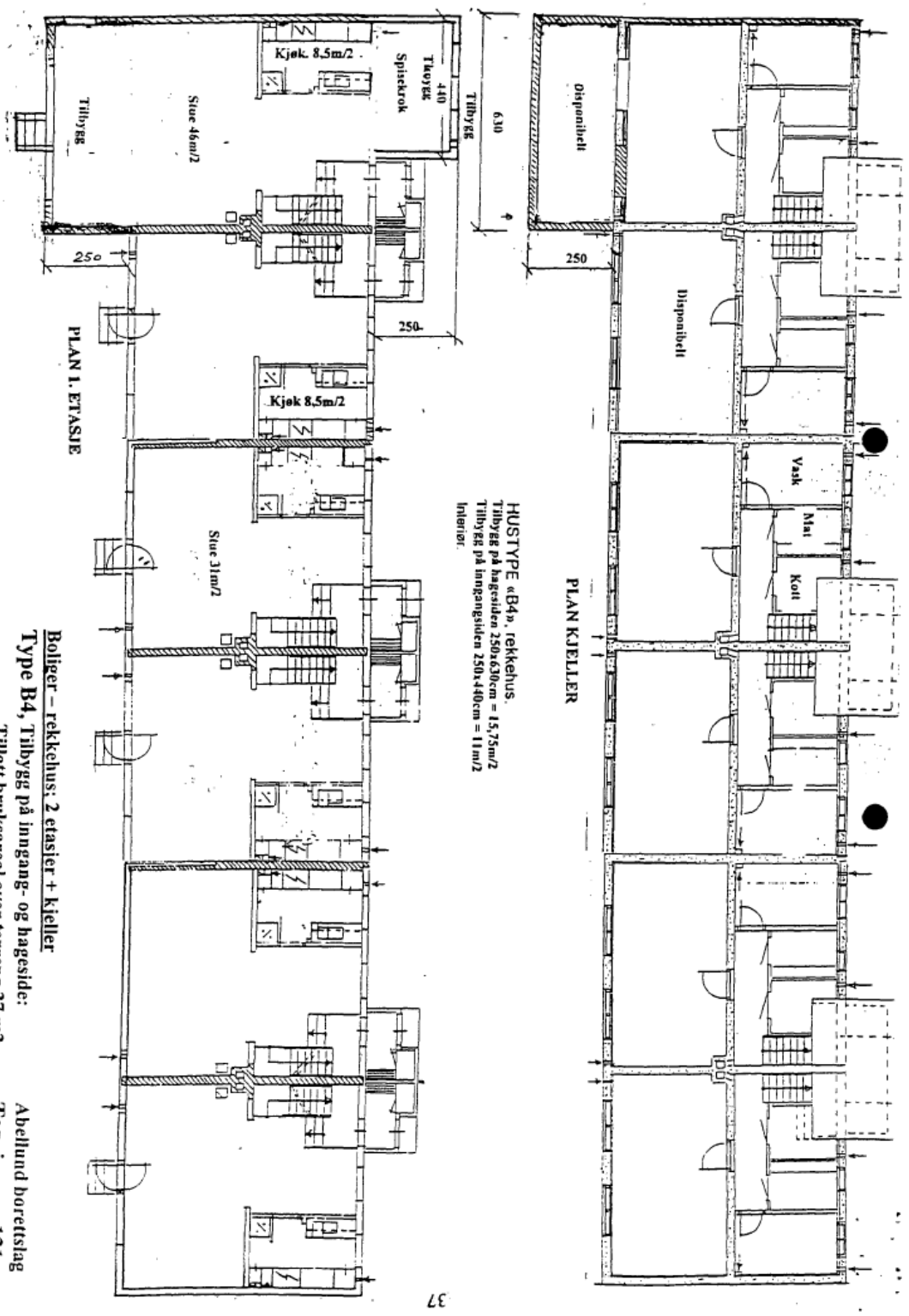
Boliger – rekkehus; 2 etasjer + kjeller

Type B4, Tilbygg på inngang- og hageside:

Tillatt bruksareal over terreng 27 m2

Abellund borettslag

Tegning nr. 120



HUSTYPE «B4», rekkehus.
Tilbygg på hageside 250x630cm = 15,75m/2
Tilbygg på inngangside 250x440cm = 11m/2
Interiør.

37

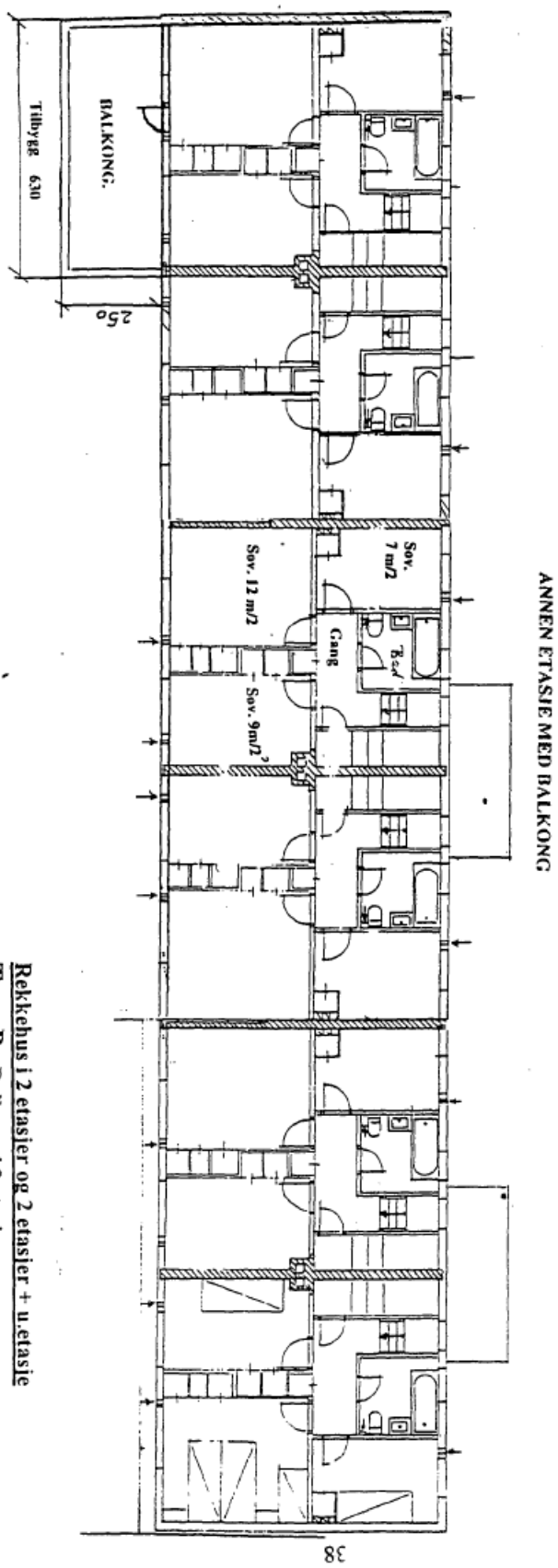
Boliger – rekkehus: 2 etasjer + kjeller

Type B4, Tilbygg på inngang- og hageside:

Tillatt bruksareal over terreng 27 m2

Abellund borettslag

Tegning nr. 121



ANNEN ETASJE MED BALKONG

Rekkehus i 2 etasjer og 2 etasjer + u.etasje

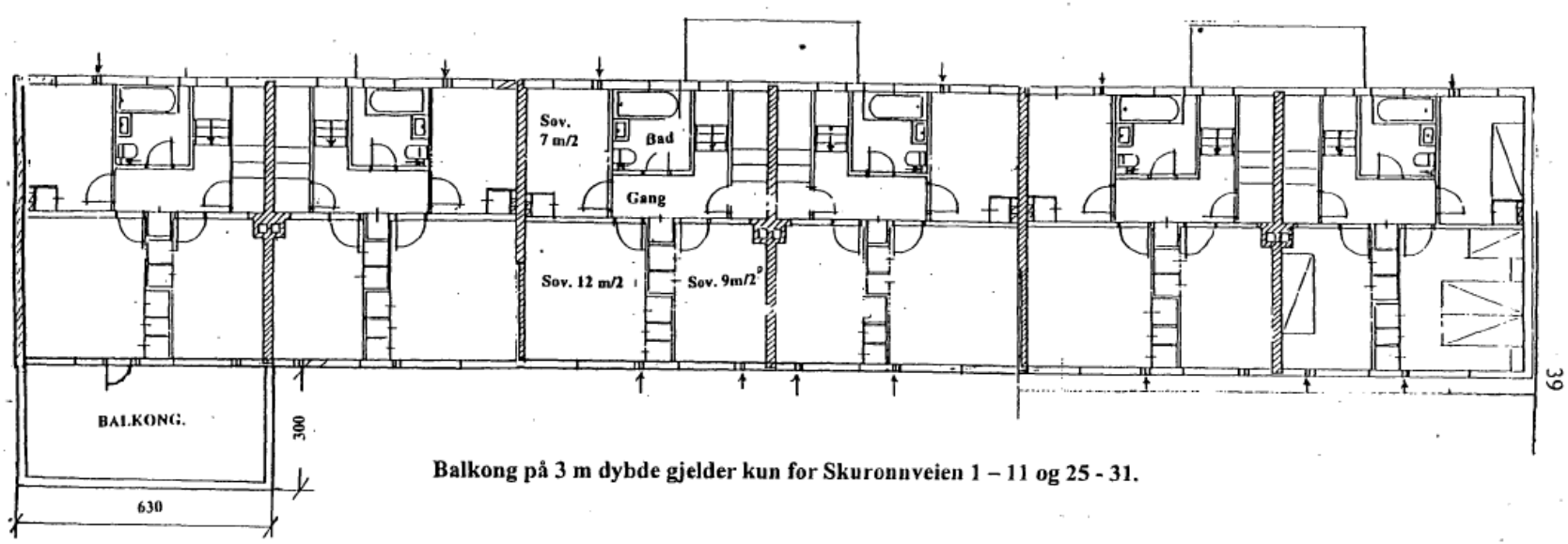
Type B - Balkong i 2 etasje

Dybde 2,5 m

Abellund borettslag

Tegning nr. 122

ANNEN ETASJE MED BALKONG

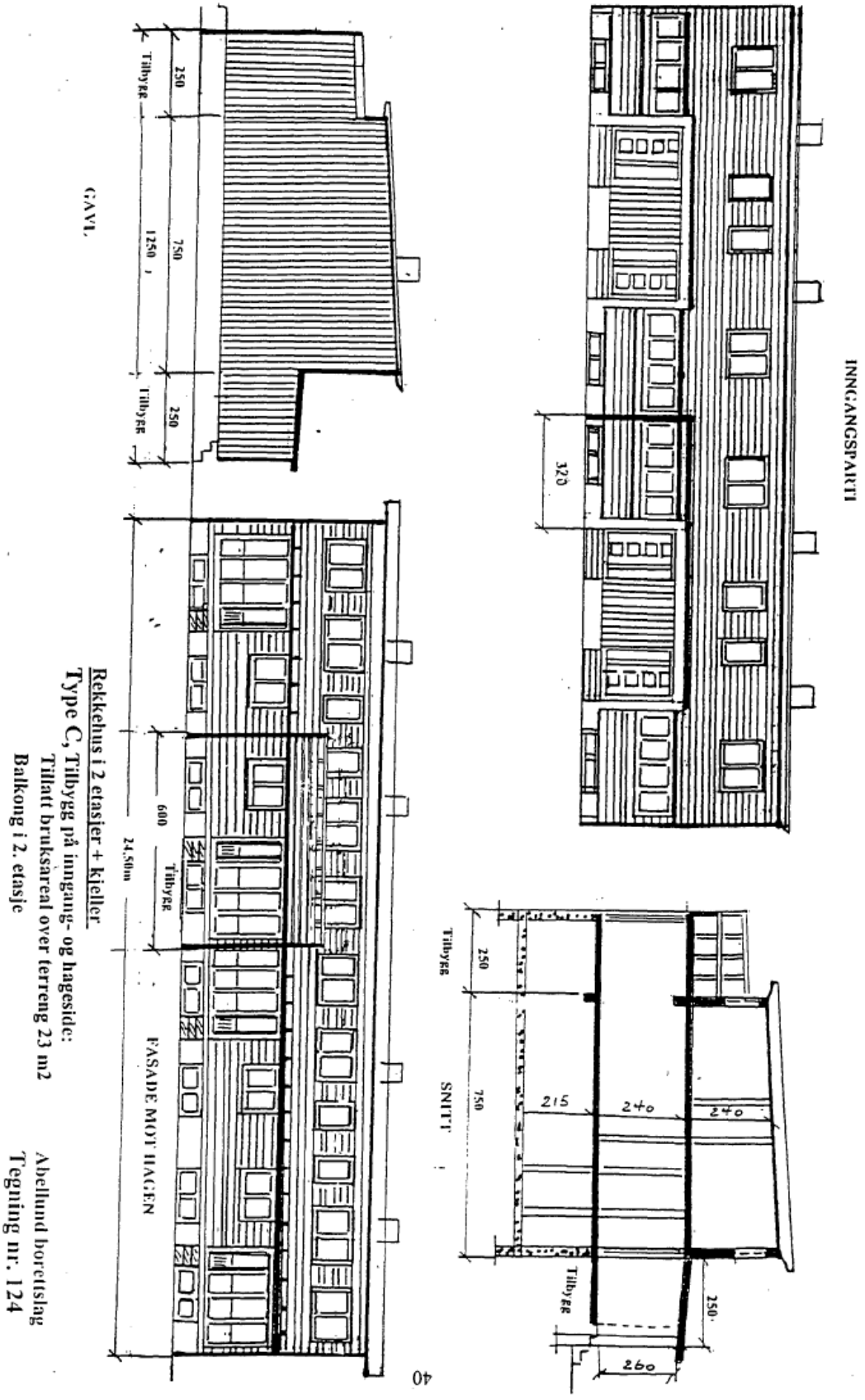


Balkong på 3 m dybde gjelder kun for Skuronnveien 1 – 11 og 25 - 31.

Rekkehus i 2 etasjer og 2 etasjer + u.etasje

Type B - Balkong i 2. etasje
Dybde 3,0 m

Abellund borettslag
Tegning nr. 123



Rekkehus i 2 etasjer + kjeller

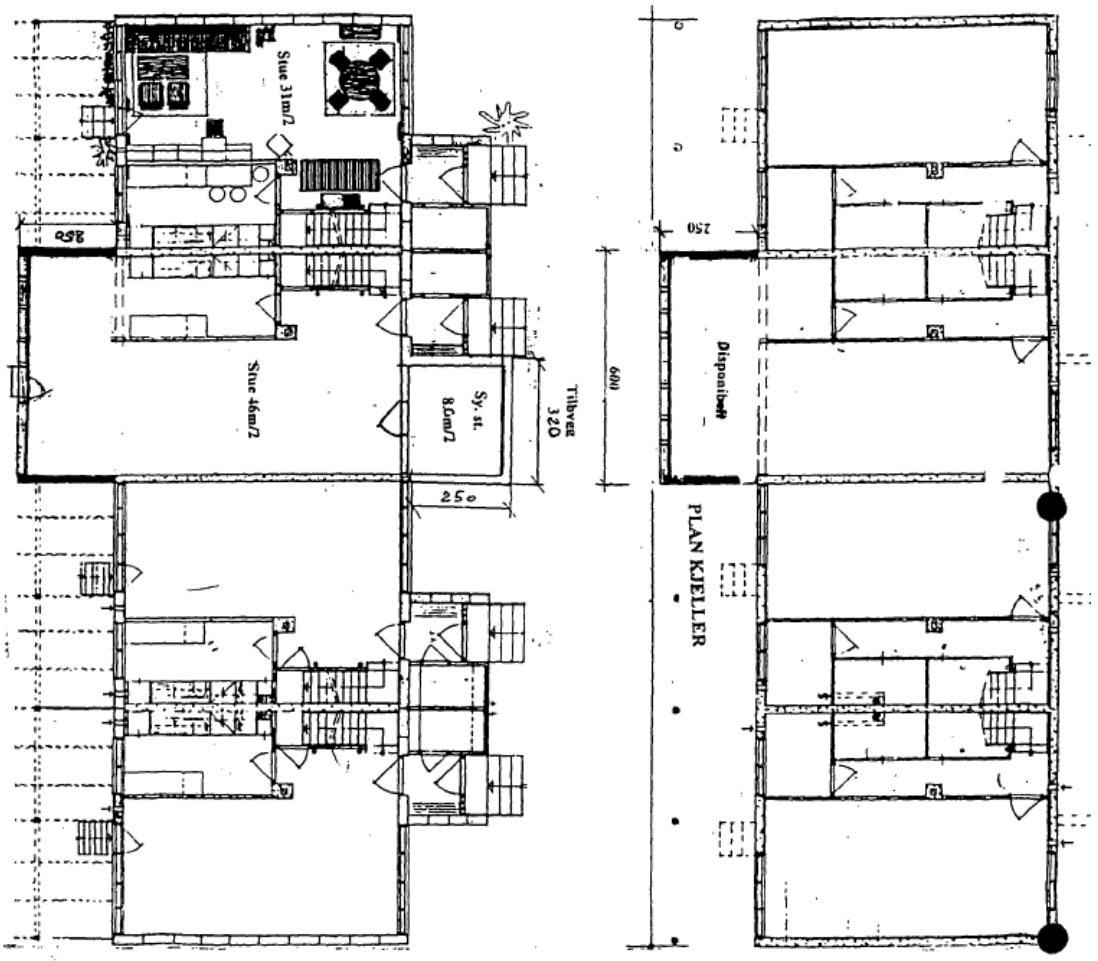
Type C, Tilbygg på inngang- og hageside:

Tillatt bruksareal over terreng 23 m2

Balkong i 2. etasje

Abelhund boretslag

Tegning nr. 124



Rekkehus i 2 etasjer + kjeller

Type C, Tilbygg på inngang- og hageside:
Tillatt bruksareal over terreng 23 m2

Abellund borettslag
Tegning nr. 125

41

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:
Treskeveien 4, 0681 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 313, andelsnr. 222 i ABELLUND BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251217

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
