PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SKIGARDVEIEN 39

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Skigardveien 39 , 0681 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 827

Andelsnummer 80

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26281 **Eiendomsverdi ref nr:** BD2893

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Utbygd leilighet over 2 plan i 1.etasje og kjeller med veranda, beliggende på Manglerud, bydel Østensjø I Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme.
Varmtvann fra bereder plassert i kjellerbod.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2023 i regi av eier.
Glatte fronter med benkeplate i granitt/stein.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2023, i regi av eier.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører og regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til veranda med videre adkomst til fellesareal samt platting.

Leiligheten disponerer 3 stk kjellerboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet over 2 plan med veranda

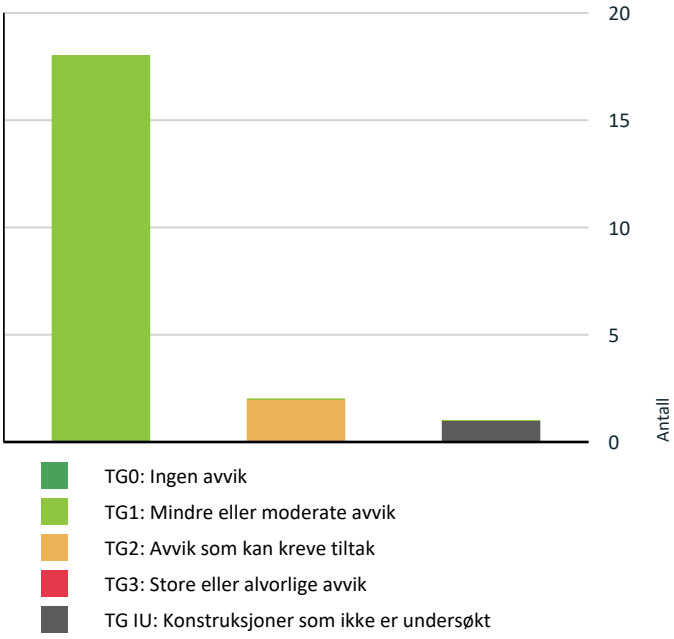
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan med veranda

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED VERANDA



Byggeår
1965

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

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Tilbygg og fasadeendring, ferdigattest foreligger i 2024.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.
Vindu på baderom i PVC og er fra 2019.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner.
Det ble montert nye verandaer i 2019, opplyst av forrige salgsoppgave.
Verandagulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i malt trevirke. Rekkverkshøyde målt til ca. 1,02 m.
Port i rekkverk og tretrapp ned til fellesarealer samt en platting i trekonstruksjon.
Platting er målt til ca. 42 m².
På befaring ble det påvist noe skjevheter i platting.

–

Utelys og stikkontakt på vegg,
Motorisert markise.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Korsdelt firemannsbolig over 2 etasjer og kjeller, oppført i betong og trekonstruksjoner.
Etasjeskille i trekonstruksjoner.
Yttervegger/grunnmur i betong i kjeller.
Bindingsverkskonstruksjoner over grunnmur, utvendig kledd med stående kledning.
Pulttak i trekonstruksjoner tekket papp/shingel.

Fellesarealer:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang med tretrapp og ellers trepanel.

–

Bygningen stod ferdig i 1965 etter byggetidens byggeforskrifter.
Tillbygg oppført i 2023/24.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Nyere og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Teppe på ett soverom.
Ellers laminat gulv.

–

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

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i flere rom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,34 m og i kjellerstue til ca. 2,03 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, ukjent isolering.
Støpt dekke i kjeller.

–

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

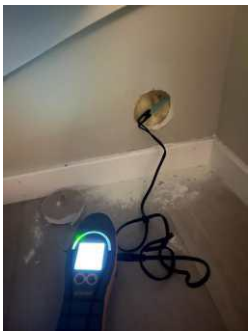
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i kjeller (tilbygg). Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne under trapp.
Det ble registrert normale fuktverdier.

Observasjonene gir imidlertid ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdør med 1 speil.
Brann og lydklassefisert dør mot en kjellerbod.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2023.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.

De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger dokumentasjon i boligmappa.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.

Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,28 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk i dusjsonen.
Synlig klemring.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjsone med svingdører i glass, regnfallsdusj, rennesluk og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i granitt stein, med underlimt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

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

–

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Bak en løs flis.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

På befaring ble det påvist at det mangler deksel foran fordelerstokk, ved evt en vannlekkasje kan det komme vann inn i konstruksjonen.

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Leilighetens stoppekran er lokalisert i innkassing på bad, med adkomst via luke.
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Tilstandsrapport

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjellerbod.
Volum: ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2022.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.
Kar og lekkasjevarsler er montert.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 14 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme og evt panelovner. Varmekabler på bad.
Gulvvarme i alle rom.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

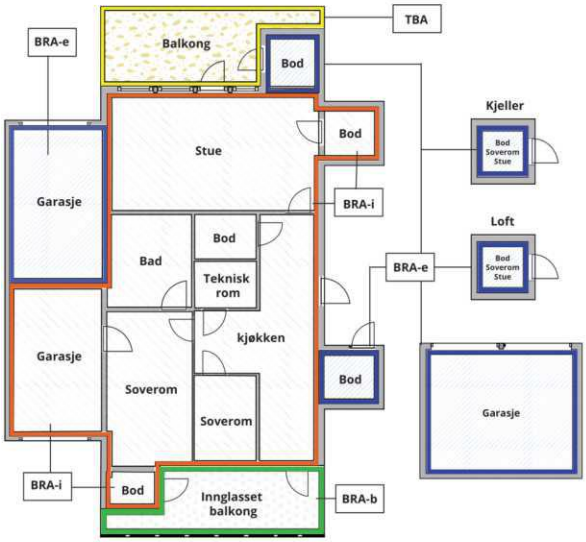
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 plan med veranda

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	92			92	12
Kjeller	23			23	
Kjeller (fellesareal)		18		18	
SUM	**115**	**18**			**12**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, tv-stue/kontor		
Kjeller (fellesareal)		Boder	

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til veranda med gulvareal på ca. 12,4 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Kjellerstue og tv-stue/kontor.

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 3 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 1,7 m², 2,9 m² og 12,8 m².

Bodene er merket med nr. 1081.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Boligen er totalrenovert i perioden desember 2022 - våren 2024

2022/2023 - Totalrenovering av eksisterende del
-Rørleggerarbeid er gjort av Jabbar og Pedersen Rørleggerservice AS
-Membran, flislegging og peis er gjort av Murmester Dag Erik Sund
-Elektro er gjort av DE elektro AS og noe av Oslo Elektriske AS
-Riving, oppbygging, kjøkkenmontering, gulv og malearbeid er gjort som egenarbeider.

2023/2024 - Bygget nytt tilbygg
-Totalentreprenør var Tømremester Einar Johansen AS
-KM Elektro AS gjorde det elektriske
-Murmester Knut Guttorm AS har gjort grunnarbeid

Alt av dokumentasjon skal ligge i Boligmappa.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Marie Emilie Nerell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	827		0	12704.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skigardveien 39

Hjemmelshaver
Abellund Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1081/ABELLUND BORETTSLAG	950386223	1081	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Nerell Marie Emilie, Mathisen Per Erlend

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
80	13 400	8 700	*31.12.2025*	153 764	*31.12.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Utbygd leilighet over 2 plan i 1.etasje og kjeller med veranda, beliggende på Manglerud, bydel Østensjø I Oslo.
Kort vei til barnehager, skoler i alle trinn, idrettsanlegg, dagligvareforretninger, forretningssenter, offentlig kommunikasjon - buss og T-bane, kirke, omkransende turveier m.m.
Gode tur- trenings- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter, ved bla. Østensjøvannet, med et rikt, fredet fugleliv.
Man har Østmarka som byr på lysløyper, sykkelstier, gangveier, badevann og mye mer.
I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 12 704 m².
Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer og asfalterte gang- og stikkveier.

Medfølgende utendørs parkeringsplass med ladeboks for el-bil.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 788,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus og blokker.
Bygning oppført i 1965 i mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Tillbygg utført i 2023/24.

Borettslaget består av 254 andelsleiligheter fordelt på 59 rekkehus.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1962 og tomten ble kjøpt i 1986.

Nye avfallsbrønner ble etablert i 2019.
Det ble montert nye verandaer i 2019. Det ble da også byttet kledning og lagt vindsperre på vegg.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Videre rehabiliteringsarbeider er påbbegynt i borettslaget (tak, fasader brannskiller m.m.)
Ta kontakt med borettslaget/megler for mere informasjon.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90591443			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	11.08.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.08.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260147
Addresse	Skigardveien 39		
Postnr.	0681	Sted	OSLO
Selgers navn	Marie Emilie Nerell		
Selgers navn	Per Erlend Mathisen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca. 3.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikring er via Borettslaget

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenoverte badet i begynnelsen av 2023. Arbeid kun gjort av faglærte, henholdsvis murer og rørlegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV dokumentasjon ligger i boligmappa og vil følge med boligen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble totalrenovert.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble totalrenovert.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble totalrenovert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert badet og kjøkkenet i begynnelsen av 2023. Det ble også lagt rør i rør under tilbygget i slutten av 2024. I tillegg har det vært et avløpsprosjekt i regi av borettslaget våren 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV rørlegger. For dokumenter angående borettslagsprosjektet må de kontaktes.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt tak på tilbygget når det ble bygget høsten 2023-våren 2024. Det ble betalt for av nabo i 2 etasje. Denne enheten har ikke direkte yttertak da det er en leilighet over.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV fra entreprenør. Selve taket ble dekket av beboer i leiligheten over da denne enheten ikke har direkte tak.

Piper og ildsteder

Initialer selger:
M N
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er bygget tilbygg som inkluderer fasade og vinduer

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av vinduer i eksisterende del samt bygging av platting med levegger på bakkeplan

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV totalentreprenør tilbygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble drenert ved bygging av tilbygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV totalentreprenør

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleren ble innredet i forbindelse med tilbygg i perioden høsten 2023-våren 2024

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Rommene ble både bygget og godkjent for varig opphold i forbindelse med prosessen med å bygge tilbygg.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert eksisterende del og bygget tilbygg samt lagt opp el-bil lader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer elektrikere

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia den 28. juni 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik og kontroll avsluttet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget tilbygg som beskrevet under andre punkter. Samt bygget platting med levegger.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for tilbygg

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppussing av eksisterende del er gjort som egenarbeider (riving, oppbygning, maling, gulv, lister, vinduer og kjøkken). Alt av arbeid knyttet til elektro, rør, peis etc. er gjort av faglærte.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Plattingen vil trolig være selvstendig vedlikehold

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er vedtatt et større vedlikeholdsprosjekt i borettslaget som startet opp sommeren 2026. Totale kostnader for prosjektet er ikke kjent per nå.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

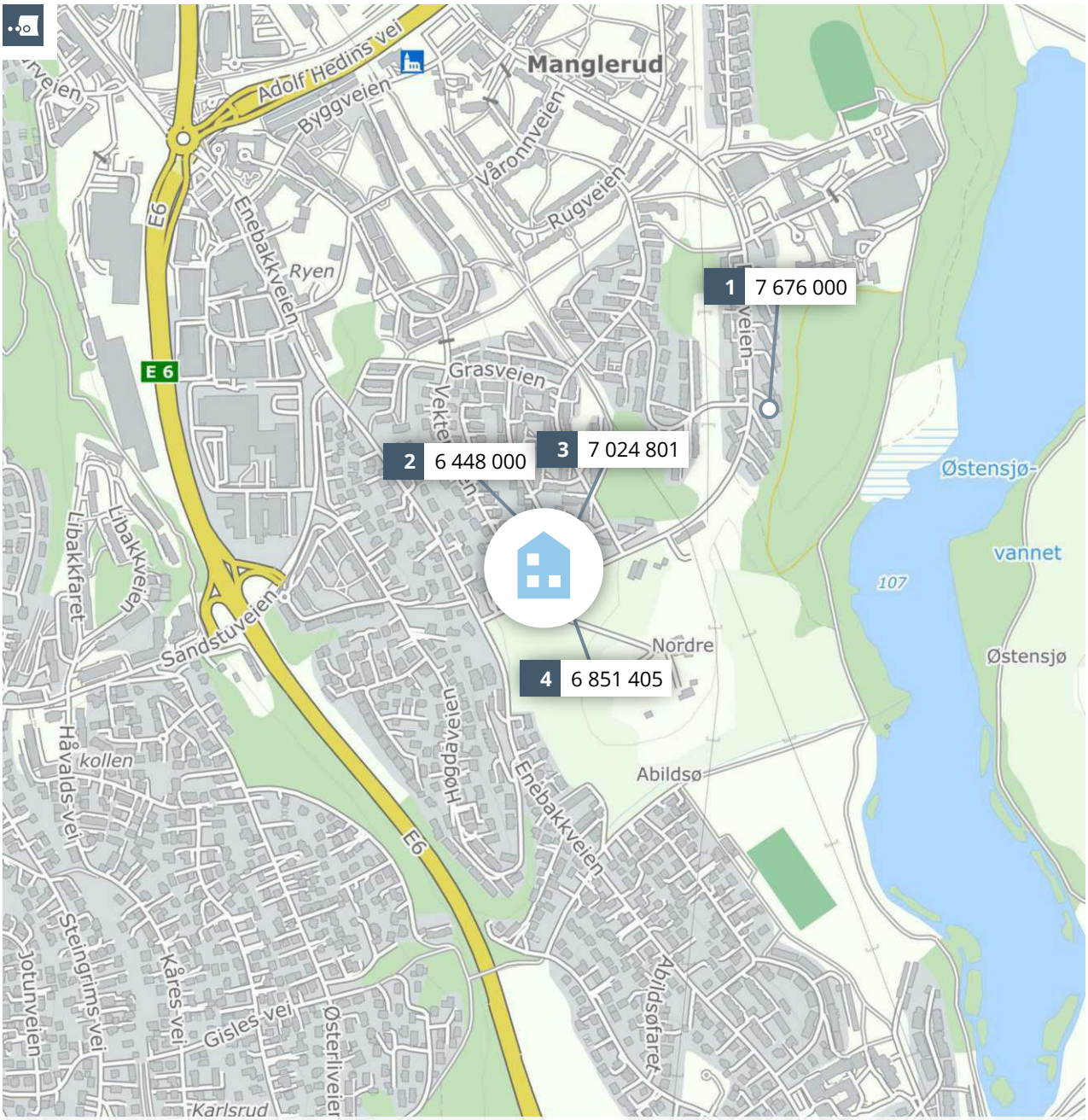
Dato 12.08.2026

Signert av *Marie Emilie Nerell*

Signert av *Per Erlend Mathisen*

Initialer selger:
M N
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SKIGARDVEIEN 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 14.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Rikke Høien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skigardveien 39, 0681 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1962

GNR 160 BNR 827 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SØNDRE MANGLERUD

Verdivurdert til

9 800 000

154 708	9 954 708	76 575
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	5 149
Formue	-
Soverom	-
Etasje	2

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Plogveien 56 92 m² 1962 2. etg 3 sov	01.04.2025	6 500 000	**6 900 000**	776 000	7 676 000	**83 435**
2 Skigardveien 31 67 m² 1963 1. etg 2 sov	24.03.2025	5 800 000	**6 300 000**	148 000	6 448 000	**96 239**
3 Skigardveien 43 93 m² 1965 2. etg 3 sov	23.01.2024	6 890 000	**6 870 000**	154 801	7 024 801	**75 535**
4 Skigardveien 41 92 m² 1964 2. etg 3 sov	19.08.2024	6 950 000	**6 700 000**	151 405	6 851 405	**74 472**

Strøken leilighet nyoppusset i 2023.
Stort bad med vaskemaskin og tørketrommel, romslig kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. Moderne lister og garderobeløsninger.

Påbygd med 2 ny soverom i 1 etasje og kjeller med soverom + oppholdsrom og inngang til bod.

Stor platting i hage med egen trapp fra terrasse.

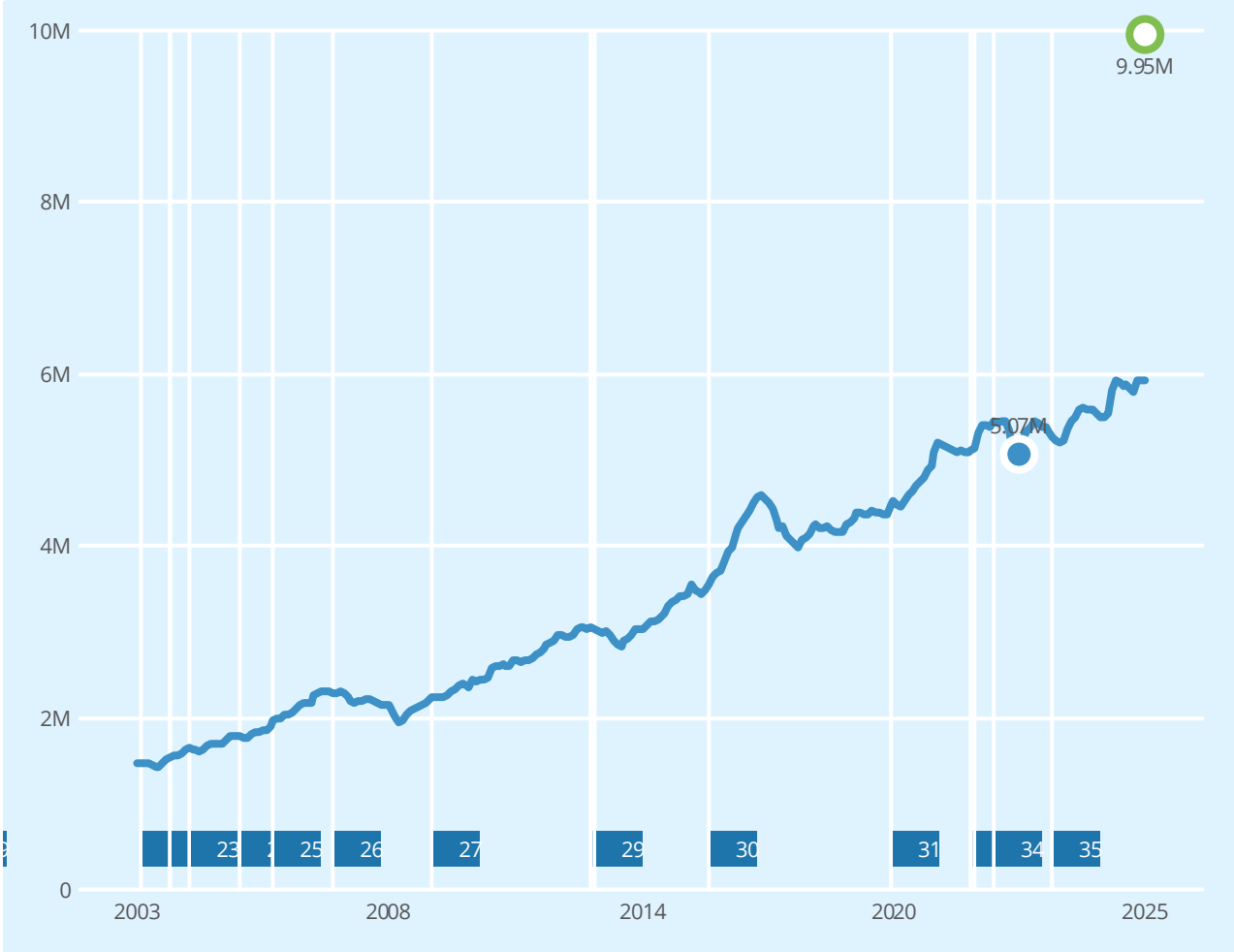
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus
2 Andre småhus
3 Andre småhus
4 Andre småhus
5 Andre småhus
6 Andre småhus
7 Andre småhus
+28 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.12.2022	14.12.2022	21.12.2022	-	4 900 000	171 000	5 071 000	36

36 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Påbygg

Leiligheter til salgs i SØNDRE MANGLERUD grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SØNDRE MANGLERUD grunnkrets siste 9 mnd

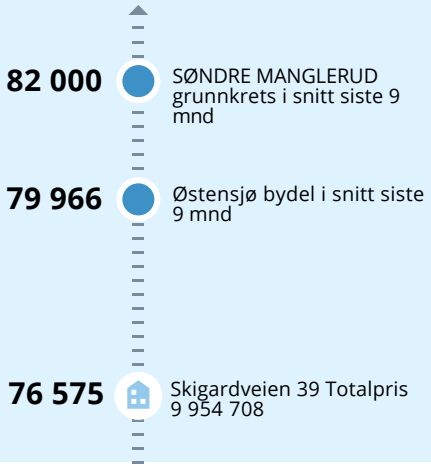
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

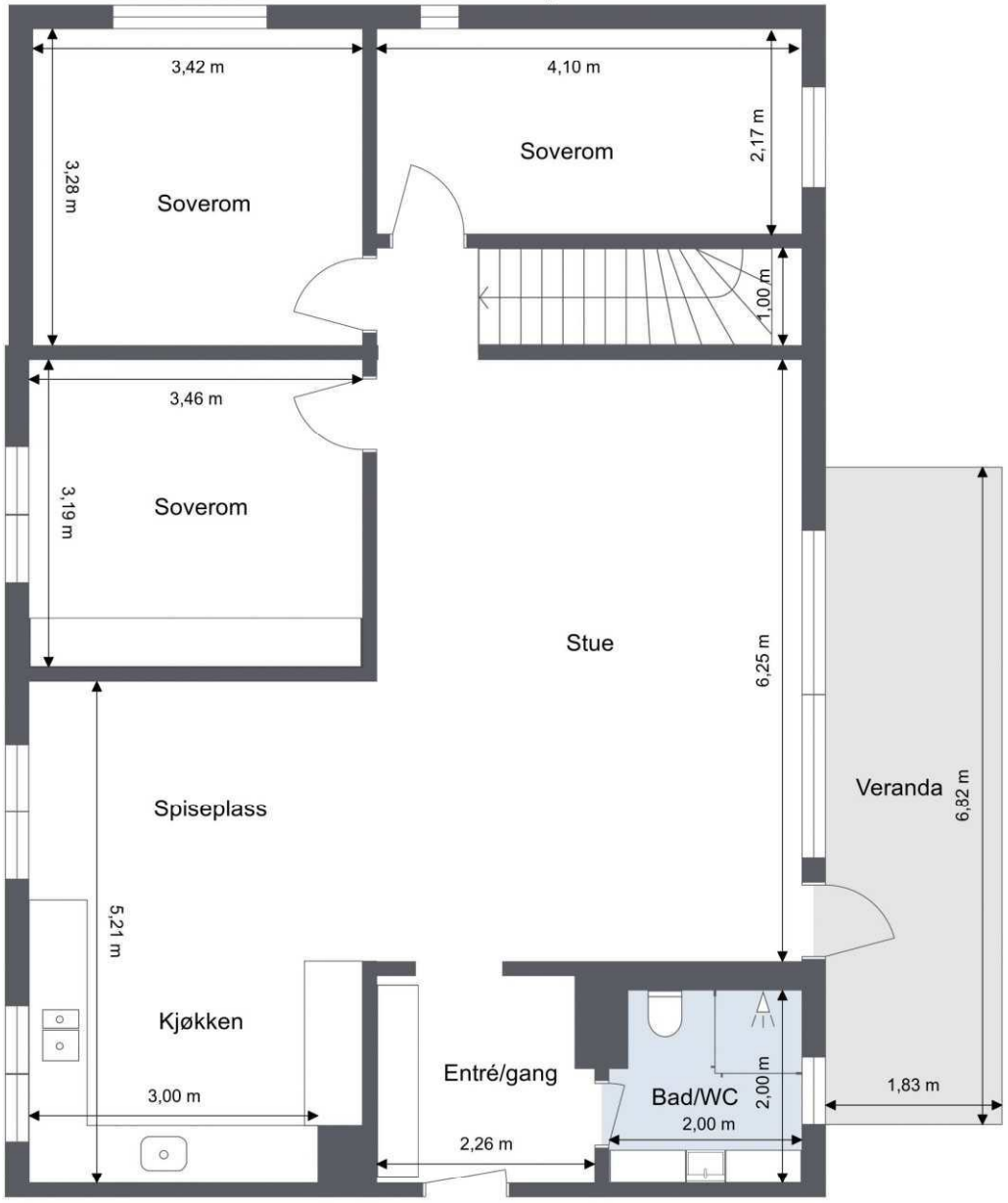
for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



KVADRAT
TAKST AS

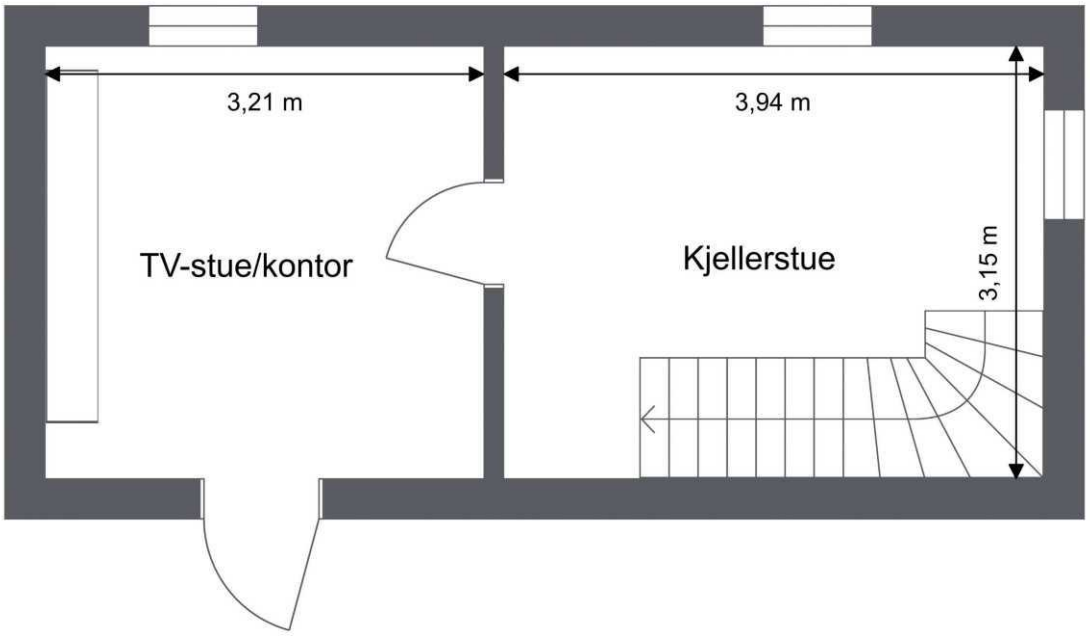
Skigardveien 39
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

KVADRAT
TAKST AS

Skigardveien 39
Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 18:00, Manglerud 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag: Gjennomføring av rehabilitering med tilhørende låneopptak
8. Innkomne forslag: Endring vedtekter §5-1 (2)
9. Innkomne forslag: Endring vedtekter §5-3 (8)
10. Innkomne forslag: Utvidelse av låneopptak – rørfornying (del 2)
11. Innkomne forslag: Justering av vedtak – fordelingsnøkkel basert på bruksareal (BRA)
12. Innkomne forslag: Oppføring av bod
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomite
15. 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 frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helge Skaftnes er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 0259 Abellund borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 540 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 540 000

Sak 7

Innkomne forslag: Gjennomføring av rehabilitering med tilhørende låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets bygningsmasse har behov for omfattende rehabilitering. Styret har gjennom det siste året arbeidet med innhenting av tilbud og utarbeidelse av grunnlag for gjennomføring.

Det er utarbeidet et budsjett på ca. 180-200 millioner kroner, endelig kostnad vil avhenge av omfang, gjennomføring og eventuelle uforutsette forhold.

Rehabiliteringen er nødvendig for å sikre bygningsmassen, redusere fremtidige vedlikeholdskostnader og opprettholde verdien på boligene.

Gjennomføring av tiltaket forutsetter låneopptak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Styret gis fullmakt til å ta opp nødvendig lån for finansiering av tiltaket, basert på fremlagt prosjekt og kostnadsramme.

Sak 8

Innkomne forslag: Endring vedtekter §5-1 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med rehabiliteringen vil dører og vinduer i 1. og 2. etasje bli skiftet.

For å sikre en helhetlig og forutsigbar forvaltning av bygningsmassen, vurderer styret det som hensiktsmessig at vedlikeholdsansvaret for disse overføres til borettslaget etter gjennomført rehabilitering.

Kjellerarealer omfattes ikke av rehabiliteringen, og vil bli vurdert på et senere tidspunkt.

Dette vil bidra til lik standard, enklere oppfølging og mer forutsigbare kostnader over tid.

I dag er §5 (2) slik:

(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.

Dette endres til:

(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, **vinduer og dører med karmer i kjeller**. 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.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget

Sak 9

Innkomne forslag: Endring vedtekter §5-3 (8)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å fjerne vedlikeholdstillegget for verandaer.

Bakgrunnen er at borettslaget skal gjennomføre en helhetlig rehabilitering, hvor verandaer inngår i det felles vedlikeholdsansvaret. Dagens ordning uten tidsbegrensning gir en forskjellsbehandling som ikke lenger anses hensiktsmessig.

I dag er teksten slik:

(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.

Dette endres til:

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

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 10

Innkomne forslag: Utvidelse av låneopptak – rørfornying (del 2)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med rørfornyingsprosjektet (del 2), som tidligere er vedtatt gjennomført av generalforsamlingen, er det også vedtatt låneopptak til prosjektet.

Det har oppstått uforutsette forhold, blant annet behov for graving og utbedring av rørkollaps enkelte steder. Dette har medført økte kostnader utover opprinnelig budsjett og låneramme.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å utvide eksisterende låneopptak knyttet til rørfornyingsprosjektet (del 2) med inntil 3 millioner kroner.

Sak 11

Innkomne forslag: Justering av vedtak – fordelingsnøkkel basert på bruksareal (BRA)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På tidligere generalforsamling ble det vedtatt å endre vedtektene slik at felleskostnader og fellesgjeld skal fordeles basert på bruksareal (BRA) .

Styret har i etterkant arbeidet med å følge opp vedtaket, men har erfart at det er betydelig usikkerhet knyttet til de faktiske arealene i borettslaget. Det pågår derfor arbeid med oppmåling og kvalitetssikring av arealgrunnlaget.

Videre er det avklart, blant annet i dialog med OBOS, at en omlegging med tilbakevirkende kraft på eksisterende lån vil være juridisk krevende og komplisert å gjennomføre.

For å gjøre vedtaket gjennomførbart i praksis, anbefaler styret at det tidligere vedtaket justeres slik at ny fordelingsnøkkel gjelder for fremtidige låneopptak og felleskostnader.

Arbeidet med å etablere korrekt arealgrunnlag er prioritert og vil bli gjennomført så raskt det lar seg gjøre.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å justere tidligere vedtak om fordelingsnøkkel. Fremtidige låneopptak og felleskostnader skal fordeles basert på hver andels bruksareal (BRA). Vedtaket gis ikke tilbakevirkende kraft og gjelder ikke for eksisterende lån.

Sak 12

Innkomne forslag: Oppføring av bod

Forslag fremmet av:
Kjersti Engen og Bjørn Oscar Gjølstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi viser til tidligere vedtak der vi har fått innvilget bruksrett til arealet rundt vår bolig i Skuronnveien 26. Med dette ønsker vi å søke generalforsamlingen om dispensasjon og tillatelse til å sette opp en bod på dette arealet.

Bakgrunn og begrunnelse

Vi er i dag de eneste i borettslaget som ikke har garasje, og dermed også de eneste uten en fast oppbevaringsplass for utstyr, sesongartikler og annet som naturlig krever lagring. En bod vil gi oss en nødvendig og hensiktsmessig løsning for oppbevaring og samtidig bidra til at området rundt boligen holdes ryddig og pent.

Beskrivelse av tiltaket

- Bodens størrelse: ca. 2*4*2,4m (d*b*h) 8m²
- Plassering: Innenfor eget område med innvilget bruksrett, se vedlagte bilder.
- Utforming og materialer: I tråd med borettslagets eksisterende bebyggelse og estetiske retningslinjer
- Tiltaket vil ikke medføre endringer i fellesareal eller påvirke naboers tilgang, utsikt eller bruksrett

Vi ser det som viktig at boden harmonerer med borettslagets øvrige bygg, og vi vil derfor følge eventuelle krav til materialvalg, farge og utforming som borettslaget måtte sette.

Hvorfor dispensasjon er nødvendig

Da borettslagets vedtekter og eventuelle reguleringer normalt krever særskilt tillatelse for oppføring av bygg på bruksrettsområder, søker vi med dette om dispensasjon fra disse bestemmelsene. Bodens plassering vil ikke redusere fellesarealet og vil kun være til bruk for vår boenhet.

Avslutning

Vi håper generalforsamlingen ser behovet for en praktisk lagringsløsning for vår bolig, sett i lys av at vi er den eneste enheten uten garasje. Vi stiller oss åpne for dialog og eventuelle justeringer for å sikre at tiltaket gjennomføres på en måte som er i tråd med borettslagets interesser.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Hvor vidt det tidligere er gitt bruksrett til dette, er området i utgangspunktet fellesareal. Oppføring av bod vil innebære en ytterligere privatisering utover det som er tillatt.

Tiltaket vil også kunne gi andelseier en særskilt økonomisk fordel (verdiøkning) som ikke tilfaller fellesskapet eller øvrige andelseiere, noe som er uheldig sett opp mot prinsippet om likebehandling i borettslag.

En godkjenning vil i tillegg kunne skape presedens og føre til gradvis reduksjon av fellesarealene.

Forslag til vedtak

Andelseier gis tillatelse til å sette opp en bod på området som beskrevet i forslaget.

Vedlegg

3. Bilde vedlegg 1.jpg

4. vedlegg bilde 2.png

Sak 13

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

- Maria Kerr-Wang
  Valgkomiteens innstilling
- Renate Knudsen
  Valgkomiteens innstilling

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

- Demir Vrevic
  Valgkomiteens innstilling
- Jan Eriksen
  Valgkomiteens innstilling
- Toini Caroline Lødemel
  Valgkomiteens innstilling

Sak 14

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Ina Nyheim Brunn
  Valgkomiteens innstilling

Sak 15

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
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Gjennom perioden frem til generalforsamlingen i 2025 har styret avholdt totalt 21 styremøter, hvor det er behandlet 149 saker, i tillegg til saker behandlet i de to siste møtene før årsmøtet.

Utover styremøtene har styret hatt et høyt aktivitetsnivå gjennom året. Innhenting av tilbud i forbindelse med planlagt rehabilitering har vært styrets klart mest ressurskrevende oppgave. Arbeidet har bestått av en rekke møter, befaringer og oppfølging av leverandører, i samarbeid med OBOS Prosjekt.

Samtidig har oppfølgingen av rørfornyingsprosjektet (del 2) vært omfattende og kommet i tillegg til dette arbeidet.

Styret har hatt fokus på å forbedre kommunikasjonen med beboerne, blant annet ved å redusere svartiden på henvendelser. I perioder med mye aktivitet er det også sendt ut informasjonsbrev på papir i tillegg til oppdateringer på Vibbo.

Våren har vært særlig hektisk, med blant annet utskifting av røykvarslere, oppmåling av boliger og omfattende informasjonsarbeid i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

Revisor

Som følge av endringer hos PwC, hvor revisjonstjenestene er skilt ut i et nytt selskap, ble det avholdt et ekstraordinært digitalt årsmøte.

Det ble i dette møtet vedtatt å videreføre samarbeidet med PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

Vedtektsendring – fordelingsbrøk

På generalforsamlingen ble det vedtatt å endre vedtektene knyttet til fordeling av felleskostnader og fellesgjeld, slik at dette skal baseres på faktisk bruksareal (BRA).

Bakgrunnen er at dagens fordelingsnøkkel bygger på opprinnelige arealer fra stiftelsen, og ikke tar høyde for senere utbygginger. Dette har over tid ført til skjevheter i fordelingen mellom andelene.

Styret har i etterkant arbeidet med å følge opp vedtaket, men har erfart at det er betydelig usikkerhet knyttet til de faktiske arealene i borettslaget. Det er avvik mellom matrikkeldata, opplysninger fra Plan- og bygningsetaten og borettslagets egne oversikter.

For å få et riktig grunnlag er det derfor igangsatt oppmåling av boliger hvor det er avvik.

Arbeidet har blitt forsinket, blant annet som følge av sykdom hos OBOS Prosjekt og begrensede midler til gjennomføringen.

Styret vil arbeide videre med saken, og komme tilbake til generalforsamlingen med oppdatert status når grunnlaget er tilstrekkelig kvalitetssikret.

Garasjelaget

Det er tidligere besluttet at Abellund garasjelag skal innlemmes i borettslaget, med mål om å samle eierskap og drift.

Styret har arbeidet med å følge opp dette, men har erfart at gjennomføringen er mer komplisert enn først antatt. Den juridiske vurderingen som er innhentet viser at en direkte fusjon ikke er mulig, og at en eventuell sammenslåing må gjennomføres som en overdragelse av eiendeler etterfulgt av avvikling av garasjelaget .

En slik løsning kan medføre skattemessige konsekvenser, og det er knyttet usikkerhet til både verdsettelse og avgifter. Før det kan tas stilling til videre gjennomføring, må dette avklares nærmere.

Styret har derfor valgt å ikke gå videre med prosessen nå.

Det er lagt opp til at garasjelaget selv utreder saken videre og presenterer for borettslaget hva en eventuell innlemmelse vil innebære, både praktisk og økonomisk.

Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger

Arbeidet med rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger er videreført i perioden.

Del 2 av prosjektet er igangsatt, med planlagt ferdigstillelse før fellesferien.

Styret har fulgt opp fremdriften og sørget for løpende informasjon til berørte beboere.

Øvrige tiltak gjennomført i perioden

- Ny vaktmester/driftsleder startet 1. august 2025
- Det er installert hjertestarter på styrehuset
- Brannvarslere er skiftet i alle boliger
- Ny strøsilo er etablert i Skigardveien
- Det er gjennomført beskjæring av trær og plantet to nye trær
- Det er kjøpt inn flere benker til fellesområdene
- Årskontroll av lekeapparater er gjennomført
- Borettslaget har gått over til giftfrie rottefeller
- Avtalen med Telia for TV og internett er fornyet for to år. Fiber er ikke valgt nå, da dette ønskes sett i sammenheng med planlagt rehabilitering. Det vil bli gjennomført avstemming blant andelseierne når dette blir aktuelt

Veien videre

Styret vil legge frem forslag om låneopptak for gjennomføring av planlagt rehabilitering, og håper generalforsamlingen gir sin tilslutning til dette.

Når det gjelder rørfornyingsprosjektet, har det oppstått uforutsette forhold, blant annet behov for graving og rørkollaps enkelte steder. Dette gjør at prosjektet vil gå over budsjett.

Styret vil derfor også foreslå å utvide låneopptaket knyttet til rørfornying (del 2).

Avslutning

Styret vil takke beboerne for tålmodigheten gjennom et år med mye arbeid og aktivitet. Det har vært en periode med høy belastning, og styret setter pris på forståelsen som er vist.

ABELLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950386223, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 552 463**	**5 850 666**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 157 842	-1 941 868
Tilbakeføring av avskrivning	14	205 635	201 118
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-54 933
Tillegg salgssum anl. midler	14	102 661	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 525 051	-1 493 239
Innsk. øremerk. bankkto		-5 764	-9 282
Uttak øremerk. bankkto		130 805	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-249 557**	**-3 298 203**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 302 906**	**2 552 463**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 281 053	3 515 436
Kortsiktig gjeld		-1 211 612	-962 973
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 069 441**	**2 552 463**

ABELLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950386223, KLIENTNR. 259

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 502 050	0	1 588 000	1 588 000
Innkrevde felleskostnader	2	16 097 602	16 455 112	15 699 000	16 429 000
Andre inntekter	3	231 977	0	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 831 629**	**16 455 112**	**17 337 000**	**18 067 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-336 965	-905 069	-830 000	-955 000
Styrehonorar	5	-515 000	-495 000	-650 000	-540 000
Avskrivninger	14	-205 635	-201 118	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-19 750	-15 125	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-243 090	-233 745	-248 000	-260 000
Konsulenthonorar		-988 314	-148 704	-900 000	-850 000
Drift og vedlikehold	7	-7 441 797	-6 695 953	-8 325 000	-6 655 000
Forsikringer		-1 008 434	-904 798	-1 110 000	-1 280 000
Kommunale avgifter	8	-4 357 392	-4 147 602	-4 162 000	-4 136 000
Energi/fyring	9	-142 432	-147 430	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 570 267	-1 487 211	-1 664 000	-1 740 000
Andre driftskostnader	10	-980 429	-776 725	-1 097 700	-579 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 809 505**	**-16 158 479**	**-19 405 700**	**-17 365 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**22 123**	**296 633**	**-2 068 700**	**701 800**
DRIFTSRESULTAT		**22 123**	**296 633**	**-2 068 700**	**701 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	137 871	210 897	13 000	13 000
Finanskostnader	12	-2 317 836	-2 449 398	-1 342 000	-1 987 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 179 965**	**-2 238 501**	**-1 329 000**	**-1 974 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 157 842**	**-1 941 868**	**-3 397 700**	**-1 272 200**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-2 157 842	-1 941 868		

ABELLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950386223, KLIENTNR. 259

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 975 700	16 975 700
Tomt		3 715 700	3 715 700
Andre varige driftsmidler	14	2 971 066	3 176 701
Øremerkede bankinnskudd		206 138	308 234
SUM ANLEGGSMIDLER		**23 868 604**	**24 176 335**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 273	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 476 861	913 076
Andre kortsiktige fordringer	15	5 931	14 985
Driftskonto OBOS-banken		5 474	1 316 536
Driftskonto OBOS-banken II		0	4 325
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 231	29 006
Sparekonto OBOS-banken		763 283	1 237 508
SUM OMLØPSMIDLER		**3 281 053**	**3 515 436**
SUM EIENDELER		**27 149 656**	**27 691 771**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 400
Annen egenkapital	16	-22 037 365	-19 879 522
SUM EGENKAPITAL		**-22 011 965**	**-19 854 122**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	43 704 159	42 229 210
Borettsinnskudd	18	4 060 800	4 060 800
Annen langsiktig gjeld		185 050	292 910
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 950 009**	**46 582 920**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		995 136	801 514
Skyldige offentlige avgifter	19	37 177	59 250
Påløpte renter		64 860	13 153
Annen kortsiktig gjeld	20	114 439	89 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 211 612**	**962 973**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 149 656**	**27 691 771**

Pantstillelse	21	73 560 800	46 607 673
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Abellund Borettslag

Marius Bye	Linn Ryen Mill	Øyvind Holst
Renate Knudsen	Maria Kerr-Wang	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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

Verandatillegg 10%	401 422
Eiendomsskatt	355 616
Strøm	34 404
Felleskostnader	13 524 238
TV	692 350
Internett	341 600
Leietillegg påbygg	747 972
Kapitalkostnader IN I	1 590 134
Reg.kapitalkostnader IN I	-88 084
Fratrekk kapitalkostnader	-1 502 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 097 602**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling	1 752
Utfakturert juridisk bistand	32 063
Tilskudd miljøtiltak	187 868
Nettbetalinger	8 968
Nøkler	1 326
SUM ANDRE INNTEKTER	**231 977**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-184 385
Påløpte feriepenger	-20 856
Arbeidsgiveravgift	-102 380
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-5 865
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-22 080
SUM PERSONALKOSTNADER	**-336 965**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-515 000
SUM STYREHONORAR	**-515 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-26 408

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Solid Rørfornying AS	-6 979 117
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 979 117**
Drift/vedlikehold bygninger	-24 030
Drift/vedlikehold VVS	-30 401
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-361 124
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 125
Egenandel forsikring	-34 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 441 797**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-355 848
Vann- og avløpsgebyr	-2 843 666
Feie- og tilsynsgebyr	-58 320
Renovasjonsgebyr	-1 099 558
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 357 392**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-142 432
SUM ENERGI / FYRING	**-142 432**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 873
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-65 430
Håndverktøy	-14 003
Diverse utstyr	-75 823
Annet driftsmateriale	-443
Vaktmestertjenester	-165 671
Renhold ved firmaer	-115 050
Snørydding	-257 813
Gressklipping	-31 250
Andre driftskostnader	-47 981
Kontor- og datarekvisita	-20 235
Trykksaker	-12 028
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 043
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 408
Andre kontorkostnader	-6 240
Telefon, annet	-8 200
Drivstoff	-675
Vedlikehold biler/maskiner	-41 108
Kontingenter	-51 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 053
Bank- og kortgebyr	-2 970
Øreavrunding	196
Velferdskostnader	-20 530
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-980 429**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	100 616
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 476
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 539
Andre renteinntekter	240
SUM FINANSINNTEKTER	**137 871**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-723 651
Pantegjeldsrenter	-1 533 825
Pantegjeldsrenter	-60 360
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 317 836**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	16 975 700
SUM BYGNINGER	**16 975 700**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK		
Tilgang 2023	25 000	
Avskrevet tidligere	-3 750	
Avskrevet i år	-2 500	
		18 750
Feiemaskin		
Kostpris	23 750	
Avskrevet tidligere	-23 749	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	17 175	
		17 175
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	198 750	
Avskrevet tidligere	-198 749	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2018	243 750	
Avskrevet tidligere	-162 498	
Avskrevet i år	-23 215	
		58 037
Lekeapparat		
Tilgang 2023	75 873	
Avskrevet tidligere	-8 852	
Avskrevet i år	-7 587	
		59 433
Lekeplass		
Tilgang 2024	54 933	
Avskrevet tidligere	-2 747	
Avskrevet i år	-7 637	
		44 549
PC med utstyr		
Tilgang 2004	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	
		1
Sandspreder 1		
Tilgang 2015	23 750	
Avskrevet tidligere	-14 775	
Avskrevet i år	-1 583	
		7 391
Sandstrøer		
Tilgang 2014	58 000	
Avskrevet tidligere	-40 603	
Avskrevet i år	-3 866	
		13 531
Sandsilo		
Tilgang 1992	40 500	
Avskrevet tidligere	-40 499	
		1
Styrerom		
Tilgang 2005	233 774	
		233 774
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	2 566 513	
Tilgang 2020	248 435	
Avskrevet tidligere	-674 839	
Avskrevet i år	-102 661	
		2 037 448
UTOMHUSANLEGG		
Tilgang 2019	850 119	
Avskrevet tidligere	-312 560	
Avskrevet i år	-56 585	
		480 973
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 971 066**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-205 635**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 048
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	883
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 931**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	21 737 771
Egenkapital fra IN tidligere	612 511
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-312 917
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**22 037 365**

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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 Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2012	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 702 318	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	778 399	
Nedbetalt tidligere, IN	612 511	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-12 906 772
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2018	-42 381 378	
Nedbetalt tidligere	13 837 339	
Nedbetalt i år	732 584	
		-27 811 455
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 068	
		-2 985 932
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 704 159**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-4 060 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 060 800**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 231
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 946
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-37 177**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-28 750
Gjeld til ansatte og eiere	-85 689
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-114 439**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 060 800
Pantelån	43 704 159
Beregnede IN forpliktelser	299 594
TOTALT	**48 064 553**

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

Til generalforsamlingen i Abellund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Abellund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

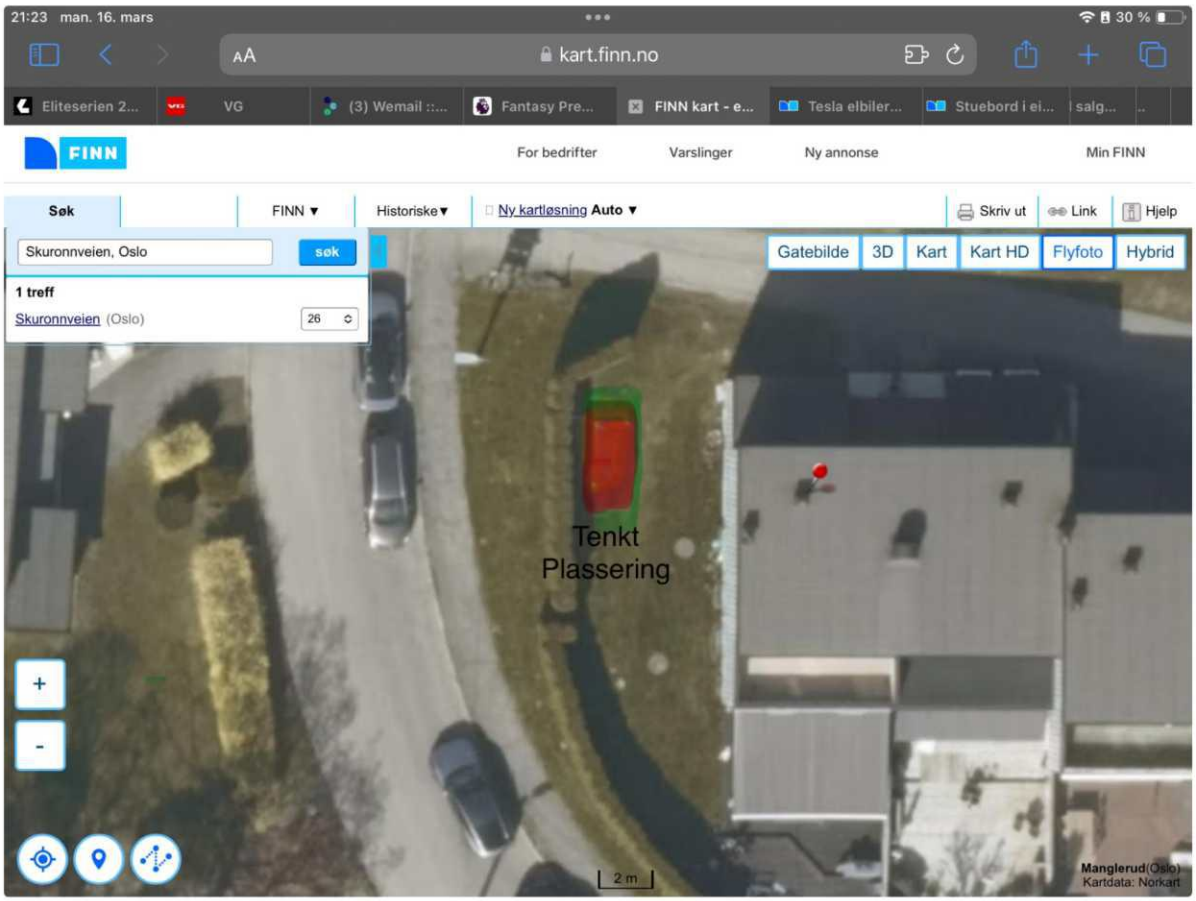
oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 4. mars 2026
Tell Norge AS

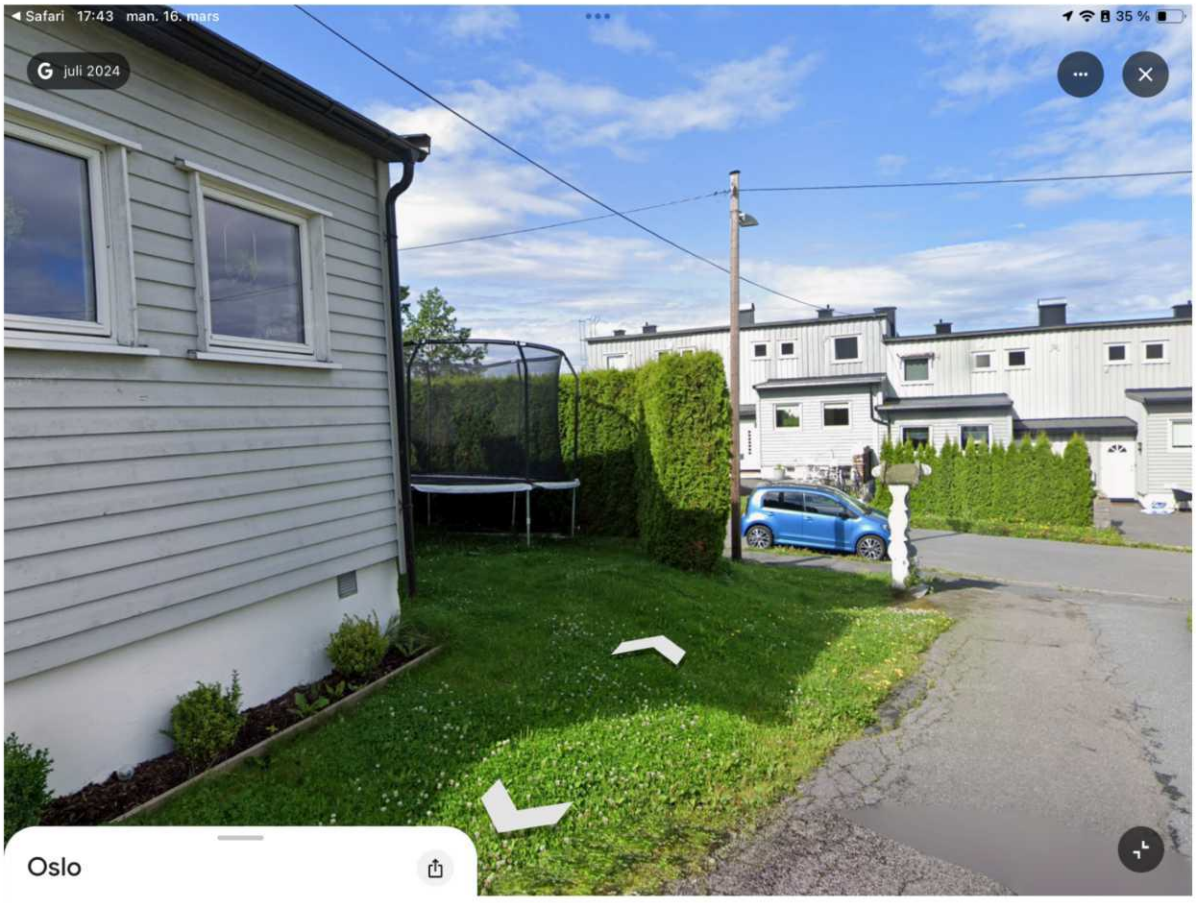
Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 3 til sak 12. Innkomne forslag: Oppføring av bod



Vedlegg 4 til sak 12. Innkomne forslag: Oppføring av bod



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ABELLUND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950386223
Møtet ble avholdt 11. mai kl. 18:00, Manglerud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 208
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 20

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 frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Skaftnes er valgt.
>
> ✓ **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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet dekkes av egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 540 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 540 000

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til 515 000

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Innkomne forslag: Gjennomføring av rehabilitering med tilhørende låneopptak

Borettslagets bygningsmasse har behov for omfattende rehabilitering. Styret har gjennom det siste året arbeidet med innhenting av tilbud og utarbeidelse av grunnlag for gjennomføring.

Det er utarbeidet et budsjett på ca. 180-200 millioner kroner, endelig kostnad vil avhenge av omfang, gjennomføring og eventuelle uforutsette forhold.

Rehabiliteringen er nødvendig for å sikre bygningsmassen, redusere fremtidige vedlikeholdskostnader og opprettholde verdien på boligene.

Gjennomføring av tiltaket forutsetter låneopptak.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Styret gis fullmakt til å ta opp nødvendig lån for finansiering av tiltaket, basert på fremlagt prosjekt og kostnadsramme.

✓ **Vedtatt. 134 for forslaget og 68 i mot.**

8. Innkomne forslag: Endring vedtekter §5-1 (2)

I forbindelse med rehabiliteringen vil dører og vinduer i 1. og 2. etasje bli skiftet.

For å sikre en helhetlig og forutsigbar forvaltning av bygningsmassen, vurderer styret det som hensiktsmessig at vedlikeholdsansvaret for disse overføres til borettslaget etter gjennomført rehabilitering.

Kjellerarealer omfattes ikke av rehabiliteringen, og vil bli vurdert på et senere tidspunkt.

Dette vil bidra til lik standard, enklere oppfølging og mer forutsigbare kostnader over tid.

I dag er §5 (2) slik:

(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.

Dette endres til:

(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, **vinduer og dører med karmer i kjeller**. 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.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres som beskrevet i forslaget
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Innkomne forslag: Endring vedtekter §5-3 (8)

Styret foreslår å fjerne vedlikeholdstillegget for verandaer.

Bakgrunnen er at borettslaget skal gjennomføre en helhetlig rehabilitering, hvor verandaer inngår i det felles vedlikeholdsansvaret. Dagens ordning uten tidsbegrensning gir en forskjellsbehandling som ikke lenger anses hensiktsmessig.

I dag er teksten slik:

(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.

Dette endres til:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres i tråd med forslaget
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

10. Innkomne forslag: Utvidelse av låneopptak – rørfornying (del 2)

I forbindelse med rørfornyingsprosjektet (del 2), som tidligere er vedtatt gjennomført av generalforsamlingen, er det også vedtatt låneopptak til prosjektet.

Det har oppstått uforutsette forhold, blant annet behov for graving og utbedring av rørkollaps enkelte steder. Dette har medført økte kostnader utover opprinnelig budsjett og låneramme.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å utvide eksisterende låneopptak knyttet til rørfornyingsprosjektet (del 2) med inntil 3 millioner kroner.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

11. Innkomne forslag: Justering av vedtak – fordelingsnøkkel basert på bruksareal (BRA)

På tidligere generalforsamling ble det vedtatt å endre vedtektene slik at felleskostnader og fellesgjeld skal fordeles basert på bruksareal (BRA) .

Styret har i etterkant arbeidet med å følge opp vedtaket, men har erfart at det er betydelig usikkerhet knyttet til de faktiske arealene i borettslaget. Det pågår derfor arbeid med oppmåling og kvalitetssikring av arealgrunnlaget.

Videre er det avklart, blant annet i dialog med OBOS, at en omlegging med tilbakevirkende kraft på eksisterende lån vil være juridisk krevende og komplisert å gjennomføre.

For å gjøre vedtaket gjennomførbart i praksis, anbefaler styret at det tidligere vedtaket justeres slik at ny fordelingsnøkkel gjelder for fremtidige låneopptak og felleskostnader.

Arbeidet med å etablere korrekt arealgrunnlag er prioritert og vil bli gjennomført så raskt det lar seg gjøre.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å justere tidligere vedtak om fordelingsnøkkel. Fremtidige låneopptak og felleskostnader skal fordeles basert på hver andels bruksareal (BRA). Vedtaket gis ikke tilbakevirkende kraft og gjelder ikke for eksisterende lån.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

12. Innkomne forslag: Oppføring av bod

Fremmet av: Kjersti Engen og Bjørn Oscar Gjølstad

Vi viser til tidligere vedtak der vi har fått innvilget bruksrett til arealet rundt vår bolig i Skuronnveien 26. Med dette ønsker vi å søke generalforsamlingen om dispensasjon og tillatelse til å sette opp en bod på dette arealet.

Bakgrunn og begrunnelse

Vi er i dag de eneste i borettslaget som ikke har garasje, og dermed også de eneste uten en fast oppbevaringsplass for utstyr, sesongartikler og annet som naturlig krever lagring. En bod vil gi oss en nødvendig og hensiktsmessig løsning for oppbevaring og samtidig bidra til at området rundt boligen holdes ryddig og pent.

Beskrivelse av tiltaket

- Bodens størrelse: ca. 2*4*2,4m (d*b*h) 8m²
- Plassering: Innenfor eget område med innvilget bruksrett, se vedlagte bilder.

- Utforming og materialer: I tråd med borettslagets eksisterende bebyggelse og estetiske retningslinjer
- Tiltaket vil ikke medføre endringer i fellesareal eller påvirke naboers tilgang, utsikt eller bruksrett

Vi ser det som viktig at boden harmonerer med borettslagets øvrige bygg, og vi vil derfor følge eventuelle krav til materialvalg, farge og utforming som borettslaget måtte sette.

Hvorfor dispensasjon er nødvendig

Da borettslagets vedtekter og eventuelle reguleringer normalt krever særskilt tillatelse for oppføring av bygg på bruksrettsområder, søker vi med dette om dispensasjon fra disse bestemmelsene. Bodens plassering vil ikke redusere fellesarealet og vil kun være til bruk for vår boenhet.

Avslutning

Vi håper generalforsamlingen ser behovet for en praktisk lagringsløsning for vår bolig, sett i lys av at vi er den eneste enheten uten garasje. Vi stiller oss åpne for dialog og eventuelle justeringer for å sikre at tiltaket gjennomføres på en måte som er i tråd med borettslagets interesser.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Hvor vidt det tidligere er gitt bruksrett til dette, er området i utgangspunktet fellesareal. Oppføring av bod vil innebære en ytterligere privatisering utover det som er tillatt.

Tiltaket vil også kunne gi andelseier en særskilt økonomisk fordel (verdiøkning) som ikke tilfaller fellesskapet eller øvrige andelseiere, noe som er uheldig sett opp mot prinsippet om likebehandling i borettslag.

En godkjenning vil i tillegg kunne skape presedens og føre til gradvis reduksjon av fellesarealene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 92 for og 89 mot.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Bye

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marius Bye

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maria Kerr-Wang
Renate Knudsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Maria Kerr-Wang
Renate Knudsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Eriksen
Toini Caroline Lødemel
Demir Vrevic

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Jan Eriksen
Toini Caroline Lødemel
Demir Vrevic

14. Valg av valgkomite

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Roger Andersen
Ina Nyheim Brunn

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Knut Roger Andersen
Ina Nyheim Brunn

15. 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:
Marius Bye

Følgende stilte til valg:
Marius Bye

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Renate Knudsen

Følgende stilte til valg:
Renate Knudsen

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.

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)

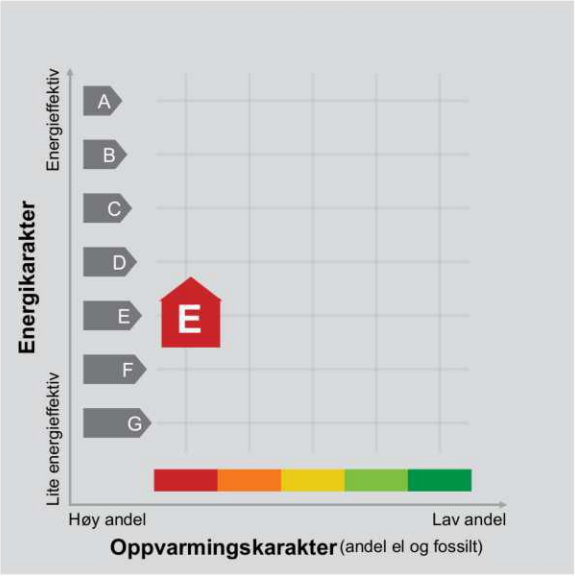
Maria Kerr-Wang (MK)
+4747290847
Signert 2024-12-16 08:54:10 CET (+0100)

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



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Abellund Borettslag-1070-1072-1073-1075-1077-1079-1081
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	827
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80404867
Merkenummer	Energiattest-2025-200316
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	
BRA:	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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (7)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skigardveien 51	80404867	H0101	0	0	74
Treskeveien 96	80406134	H0101	0	0	69
Skigardveien 47	80404859	H0101	0	0	76
Skigardveien 39	80404832	H0101	0	0	80
Skigardveien 55	80404875	H0101	0	0	72
Treskeveien 92	80406126	H0101	0	0	71
Skigardveien 43	80404840	H0101	0	0	78

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	0 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	0,00 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	201,9 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	87,8 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	152,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 584 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 039 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 584 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	11 584 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 584 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260147 . Vår ref.: 0259-1-1081 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ABELLUND BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950386223
Andelseier:	Mathisen, Per Erlend
Medeier:	Nerell, Marie Emilie
Leilighetsnummer:	1081
Adresse:	Skigardveien 39, 0681 OSLO
Andelsnummer:	80
Gnr.	160
Bnr.	827

Borettsinnskudd: Kr. 13 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret har en lånesøknad inne foir et lån på 200 millioner. Dette er ikke fordelt per 25.06.2026. Dette vil komme i tillegg på fellesgjeld og felleskostnadene vil øke. Et estimat for nye felleskostnaderer at det vil komme en økning på rundt 80-90% når prosjektet er ferdig.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207652784
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	12 220 963,00
Innfrielsesdato:	30.09.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207742767
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	27 308 928,00
Innfrielsesdato:	30.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208596608
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	8 924 450,00
Innfrielsesdato:	30.08.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 787,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto renter	182,94	
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto avdrag	277,56	
Leietillegg påbygg	1 400,00	
Internett	400,00	
TV Signal	171,00	
Verandatillegg 10%	371,00	
Strøm	50,00	
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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	482,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 158,-
Annen formue:	8 700,-
Gjeld:	153 764,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207652784
Restsaldo:	43 728,91
Kapitalkostnader:	442,73
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207742767
Restsaldo:	95 395,24
Kapitalkostnader:	655,03
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208596608
Restsaldo:	31 174,78

Kapitalkostnader:	174,33
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 170 298,93,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift


Felt P
Byggeområde for boliger
%-TU=40%
Vedt.21.2.2003
(S-441)
se reg.best.
Vedt.28.9.62(S-441)
Turvei E7
Vedt.28.9.62(S-441)
Plogveien
61/53(S-441)
S-441,18.6.52
Vedt.25.6.65(S-441)
Turvei E7
S-1734,7.1.72
Turvei E7
S-1734
Felles
avkj.
Garasje Vedt.7.10.63(S-441)
Byggelinje
Byggegrense S-441
Byggel.
R=8
R=12

Skigardveien 39

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Treskeveien Linje 78A, 78B	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.3 km
Holtet Linje 13, 19	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.1 km

BARNEHAGER

Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	10 min 0.8 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km
Tallberget barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Abildsø	6 min
Rema 1000 Sandstuveien	14 min

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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	15 min
Apotek 1 Manglerud	15 min
Manglerud Vinmonopol	15 min

SPORT

Manglerud skole	12 min
Manglerud idrettspark	17 min
Manglerud bad	12 min
SATS Ryen	14 min

«Flott plass for barna å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

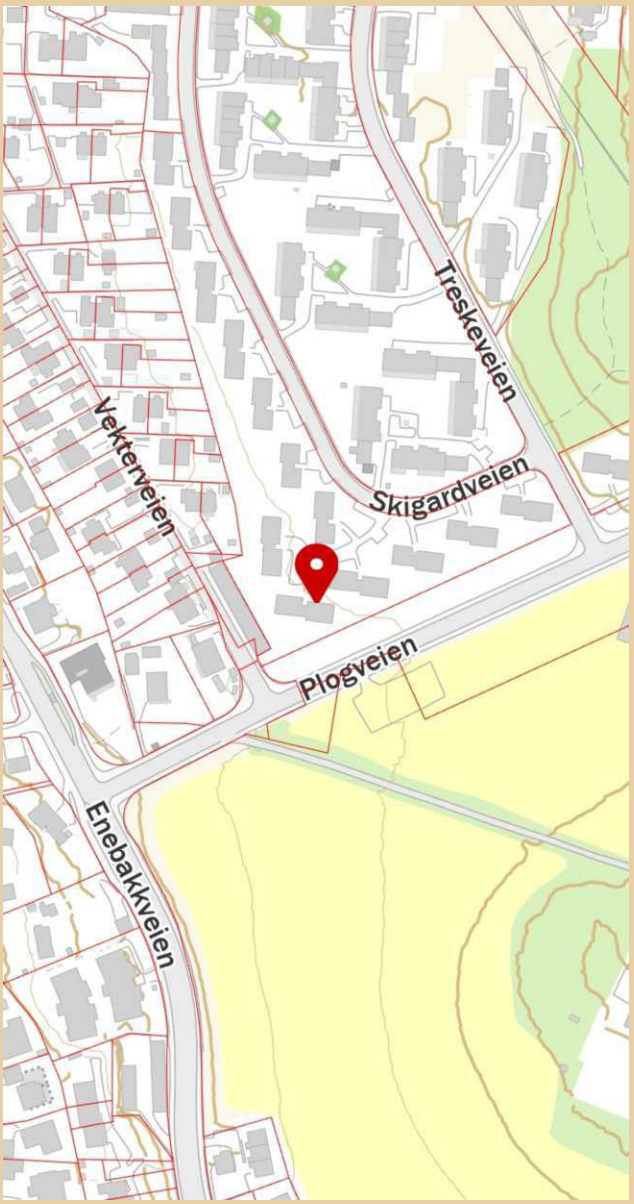
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skigardveien 39, 0681 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 827, andelsnr. 80 i ABELLUND BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260147

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Rikke Høien

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 412 01 613

E-post: rikke.hoien@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.
