Skuronnveien 46, 0681 OSLO



PROPR.NO

Selger
ØYVIND HOLST
46612189

Prisantydning
9 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 148 Bnr. 313 Andelsnr. 13

Lekker familievennlig rekkehus med svært gode solforhold | Flotte uteplasser | 3 sov. | 2 bad | Garasje m/ elbillader

PRISANTYDNING
kr 9 500 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 1 749 942 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 92 567 kr

TOTALPRIS
kr 9 592 567 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 10 474 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 863 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
125kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
52kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
16 768kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1962



Utenfor hagen ligger et stort, skjermet uteområde perfekt for de aller minste, men også for gjemsel, badmington eller bocca



Rentbrennende peis for koslige kvelder



Stue med eikeparkett og varmefolie i gulvet - gir lun og behagelig varme gjennom vinterhalvåret



Spisestuen har utgang til terrassen



Plass til et flere plater i stort middagsbord



Kjøkkenkroken har en sittebenk med praktiske skuffer,
som gir oppbevaring til smått og stort



Moderne, stilrent kjøkken fra 2019 med to Bosch ovner, hvor en har integrert mikrobølgefunksjon



Den unike benkeplaten i betong, spesialstøpt på stedet, gir kjøkkenet et eksklusivt og særpreget uttrykk



Kjøkkenløsningen er grundig gjennomtenkt med kjøkkeneksperter for å finne den mest praktiske innredningen



Praktisk og innbydende entré med nymalt trapp, garderobeskap og varmekabler i gulvet



Nymalt trapp fra første til andre etasje. Dimbart lys i alle ganger, bad, kjøkken spise- og stue



Lys og hyggelig gang i andre etasje med adkomst ti alle soverom, stor bod og lekkert bad fra 2025



Lagt mye omtanke i å finne den optimale planløsningen for badet fra 2025 med fokus på pen funksjonalitet



Badet har et elegant, integrert speil fra gulv til tak
med dimbar sminkelampe og dimbart tdaklys



Nymalt hovedsoverom med moderne, harmoniske farger som gir rommet en lys og rolig atmosfære.



Gode oppbevaringsmuligheter i romslig garderobeskap med fire skyvedører, i tillegg til skap (75 cm) ved sengen



Nymalt soverom 2 mot øst hvor morgensolen står opp, med stellebenk/pult for lekser eller hjemmekontor



Nymalt soverom 3 ligger som hovedsoverommet sørvestvendt mot hage og utsikt



Praktisk skohylle i kjellergang som gir adkomst til kjellerstue, lunt bad fra 2019 og en stor god bod



Funksjonelt bad i kjeller med dusjhjørne og badekar for luksustid fra 2019



Stor og lys kjellerstue med varmefolie i gulvet og store godkjente vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys



Kan innredes som delt TV-stue og kontor, treningsrom eller fristed for større barn og unge



Den sørvestvendte terrassen på 32 m², byr på svært gode solforhold, med sol til kl. 22 på sene sommerdager



En stor, plassbygd utesofa i impregnert tre gir terrassen et hyggelig sittehjørne



Det er etablert plantekasser med humle og klematis, skaper en grønn og hyggelig ramme rundt terrassen, mens elektrisk markise gir behagelig skygge



Hageflekk med plummetre som gir rikelig med nydelige plummer hvis treet stelles godt med



Uteboden rommer liten snekkerbenk, hyller, skistativ og har plass til 4 sykler.



Kaffen nytes i morgensolen på østvendt terasse i inngangspartiet. Epletret gir saftige vinterepler



Boligen har egen garasje rett utenfor boligen. Garasjen som følger med boligen, er utstyrt med elbillader og elektrisk garasjeport fra 2025



Fra utsiktsplassen ved Østensjøvannet kan man oppleve et rikt og variert fugleliv, med mange sjeldne fuglearter



I Tallbergskogen er det bålplasser i nærheten av gamle gravhauger fra jernalderen!



Signaturbygget Manglerud bad huser ungdomsklubb, kulturskole, i tillegg til et moderne svømmeanlegg



Sykkelparken har blitt superpopulær for <6år, bare 4 min gange på sti unna boligen og vis à vis badet



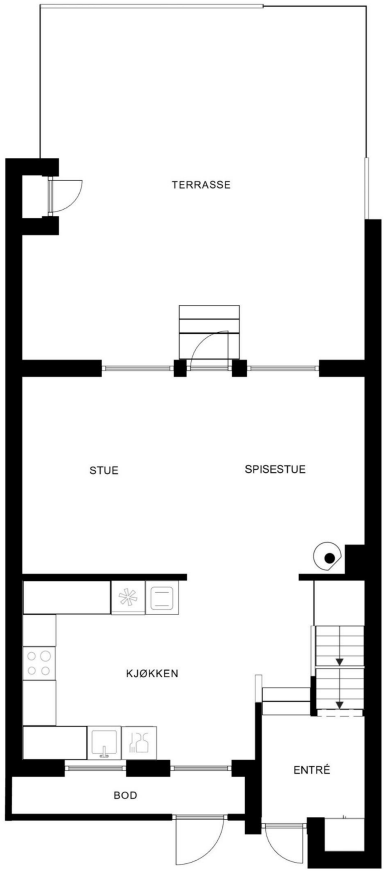
Her kan sykkelferdigheter utvikles gjennom stimulerende lek på en spennende bane



Skatepark fra 2022 - en populær møteplass og aktivitetspark

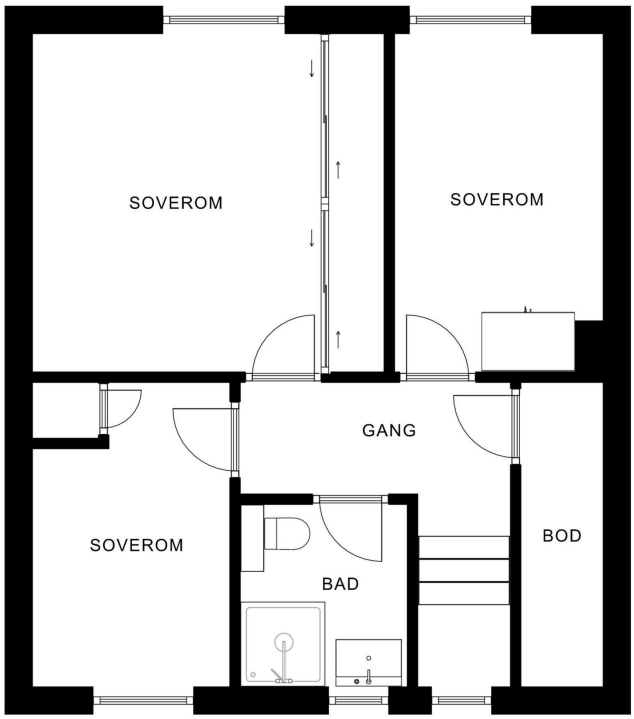


Manglerud senter ligger 10 min gange fra boligen. Enkelt i hverdagen for her finner du det du trenger, men Mangler'u no så er Bryn og Lambertseter senter, samt Oslo sentrum innenfor rekkevidde



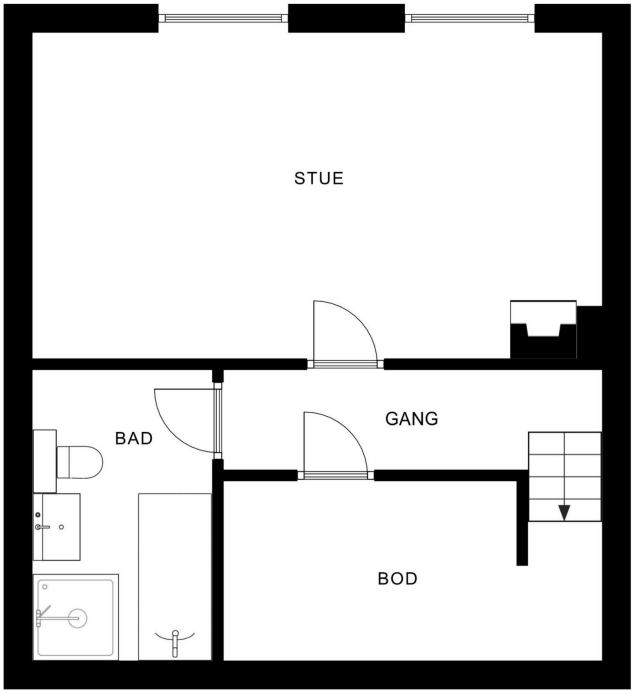
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

1 Etg.



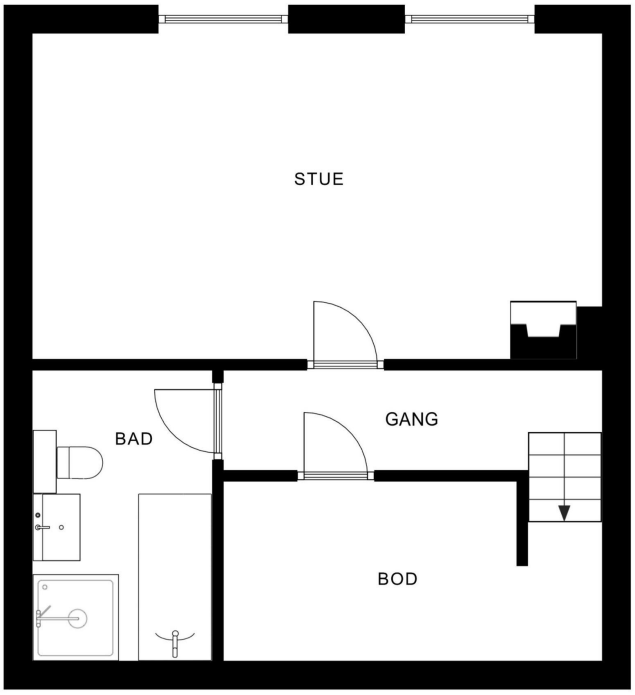
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

2 Etg.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Kjeller.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Kjeller.

Om boligen

Velkommen til et pent, velholdt og familievennlig rekkehus over tre plan med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Manglerud.

Boligen har en ettertraktet plassering øverst i borettslaget, med gode sol og utsiktsforhold. Her kan dagen starte med morgenkaffe på terrassen ved inngangspartiet, i en rolig gate med gode naboer. Solen flytter seg til den
solrike hageterassen, og på fine sommerdager skinner solen til kl. 22.

Fra stuen er det utgang til en usjenert markterrasse og hage. Herfra er det direkte adkomst til borettslagets store, grønne atrium som omkranses av rekkehusene. Dette skaper et skjermet og oversiktlig uteområde med svært trygge forhold for de aller minste.

Boligen har en god innovativ planløsning, fremstår innbydende og velholdt med stilrene farge- og materialvalg av solid kvalitet. Stue og spisestue, med rentbrennende peisovn installert i 2012, har store nye vinduer fra 2025 med elektrisk markise.

Et stilrent, praktisk kjøkken med gjennomtenkte løsninger fra 2019 med integrerte hvitevarer: Platetoppen har hele 6 kokeflater, to Boch stekeovner, hvor en er kombinert mikrobølgeovn, Bosch kjøleskap og separat fryseskap

Kjøkkenets blikkfang er den unike benkeplaten i betong, som er støpt på stedet og behandlet med (vedlikeholdsfri) epoxy. Integrert i benkeplaten er 4 doble stikkontakter + en ved sittebenk.

Parkett og varmefolie i 1. etasje og kjellerstue gir lun, behagelig varme gjennom hele vinterhalvåret. Begge Varmekabler på badene og i yttergang.

Tre pene nymalte soverom med garderobeskap og romslig bod ligger i 2.etg. Stellebenken på babyrommet kan brukes som skrivepult med høy stol.

Kjellerstuen med åpen peis, er innredet som kombinert kontor og TV stue. Perfekt som gjesterom, hjemmekontor, avslapping eller samlingssted for familiens større barn.

Muligheter for å bygge ut på kjøkken- og stueside.
To nyoppussede, smakfulle helflisede bad fra 2025 og 2022.
Dimbar belysning på begge bad, i ganger, kjøkken, spise- og stue.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et rolig og veletablert boligområde i Oslo, som går igjennom et generasjonsskifte. Igjen flytter småbansforeldre inn. Borettslaget har store grøntområder mellom husene. Gatene er rolige, omgivelsene fredlige og familievennlige. Området byr på gode muligheter for friluftsliv, med nærhet til Østensjøvannet og Østmarka.

Skog i umiddelbar nærhet med stier til bålplass for enkel middag, med utsyn mot resten av Østmarka, likevel kun 7 min med bil til Oslo S. Bare noen minutter unna er det skole og barnehager, ishall, kunstgressbane, skatepark, kulturskole, svømmehall og lekeplasser, butikker, buss og T-bane.

Manglerud Senter ligger 10 minutters gange unna, med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, kafeer og spisesteder. Bryn senter 18 min gange.

Kollektivtilbudet er godt, med flere busslinjer og T-banelinjer, noe som gir effektiv forbindelse til Oslo sentrum og resten av byen.

Passer perfekt for deg som ønsker å bo i et rolig område med nærhet til naturen, samtidig som alle fasiliteter er tilgjengelige.

Nøkkelpunkter:

- Barnevennlig omgivelser - utgang fra egen hage til fellesareal
- Innflytningsklar og romslig bolig i populært område
- Moderne kjøkken med sittebenk og kjøkkenbord
- Utbygningsmuligheter på begge sider av bolig
- To moderne bad, pusset opp i 2022 og 2025
- Svært gode solforhold morgen til sen kveld
- To store terrasser på til sammen ca. 52 m²
- Gulvvarme i hele 1. etasje/kjellerstue

- Garasje med elbillader og fjernstyrt garasjeport rett utenfor boligen
- Nærhet til Østensjøvannet, Østmarka og 7 min med bil til Oslo S
- 5 min gange til skole og barnehager
- 4 min gange til Manglerud bad
- 10 min til Manglerud senter
- 3 min til buss
- Innenfor bomring

Kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser bare min unna til fots:

- 11 min Linje 1 og 4 Manglerud T-bane, til Oslo S på 12 min, hyppige avganger
- 03 min Buss 78B i Plogveien 3 min. Tar deg til T-bane eller rundt bydelen
- 11 min Buss 23 Manglerud T-bane Ring 3, Lysaker - Simensbråten
- 07 min Buss 70 fra Alléen 7 min, Rådhuset - Skullerud
- 12 min Flybuss FB 11 Manglerud T-bane Ring 3
- 20 min Tog L1 fra Bryn stasjon

Mer info:
- Brynseng/Helsfyr knutepunkt for buss, T-banelinjer & tog
- Tog fra Bryn stasjon til Spikkestad - Asker - Oslo S - Lillestrøm
- T-banelinje 1 Frognerseteren og 4 Vestli - Bergkrystallen

Nærområdet / fasiliteter

Boligen på populære Manglerud ligger i et veletablert borettslag med store grøntarealer. Abellund borettslag rommer lekeplasser, fotballbane/ skøyteis og flotte akebakker.

I området ligger flere barnehager, idrettsanlegget på Manglerud med Manglerud Star fotball og hockey, samt Manglerud barne- og ungdomsskole. Tunet Innebandy holder til på Høyenhall. Vi har tre treningssentre; Evo, SATS og Fresh Fitness. For ikke å glemme Manglerud bad og kulturverksted som kom høsten 2022, sammen med sykkel- og skatepark!

Dagligvarer

Flere Joker, Rema, Kiwi og Coop butikker innen en radius på 1 km
- alt i gangavstand:

10 min Manglerud senter - Meny, Coop Extra, vinmonopol, kaféer og restauranter
18 min Bryn Senter - stor Meny og godt utvalg av butikker og serveringssteder
14 min på sykkel Lambertseter senter - Meny og mye, mye mer

Søndagsåpne butikker: Joker Abildsø 7 min, Extra Ryensvingen 15 min

Døgnåpen bensinstasjon Esso/Deli de Luca i Ryenkrysset

Skolekrets

Boligen sokner til Manglerud skole og International classes (IC) 1-10, en velrenomert barneskole. Skolen og barnehagene bruker småskogene rundt skolen og Østensjøvannet regelmessig.

Klubb1, en solid fritidsklubb, med erfarne ansatte i nyåpnede lokaker Svømmeopplæring på nye flotte Manglerud bad

En trygg skolevei 8 min på sti og gangvei, et gangfelt å krysse

Rekreasjon

Naturperlen Østensjøvannet ligger 500 meter unna. Ved Østensjøvannet kan man observere og komme tett opp til 200 fuglearter, noe for både barn og voksne. På vinteren kan en gå på skøyter.
Østmarka byr på flotte muligheter for å gå tur, sykle og langrenn, ligge i telt eller hengekøye, plukke sopp og bær.
Vi har også turområder på Ekeberg, Svartdalsskogen, Tallbergskogen og langs Alnaelva.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur- og rekreasjonsområder, barnevennlighet og kort vei til Oslo sentrum, gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Borettslag

Abellund borettslag består av 254 andelsleiligheter beliggenhet mellom Manglerud og Abildsø i bydel Østensjø i Oslo kommune. Boligene ble oppført på begynnelsen av 1960-tallet og første innflytting skjedde i 1962.

Telia er leverandør av TV og internett til borettslaget. Den som ønsker å holde husdyr, må varsle styret om dette.

Det skal utføres en større rehabilitering i borettslaget. Rehabiliteringsprosjektet omfattes i hovedsak av:

- Nye tak med etterisolering
- Nye fasader med etterisolering
- Nye levegger mellom plattinger
- Bytte av ytterdører i rekkehusene
- Bytte av verandadør
- Nye vinduer

Informasjon fra styret mottatt 11.08.26:
Vi har målt opp borettslaget på nytt (tatt nye mål av hver bolig for å fordele gjeld likt iht. størrelse på andel) og fordeling av lån og felleskostnader ligger nå til behandling hos Obos. Regner med at det er klart ila august og at varsel om endringer kommer i månedsskiftet. Første økning av husleie vil derfor komme nå i løpet av høsten.

Informasjon fra eier:
1) Det antas at den nye oppmåling av andelen, som vil påvirke «andelsbrøken» (som dirkete påvirker husleie), først og fremst blir vesentlig endret for de med tilbygg, og ikke vil ramme de med originalareal i samme grad

2) Det skal utføres en større rehabilitering av borettslaget, som vil medføre økt husleie. Det er pt. ikke fattet størrelse på lån, og hvor stor økning det blir på den enkelte andelseier. Det ble vedtatt på generalforsamlingen å ta opp et lån på maks 200 mill. i borettslaget, fordelt på 254 enheter, ifm. rehabiliteringen.

Oppgraderinger og vedlikehold av boligen

2026
Trappen ble malt og oppgradert
Alle rom i 2. etasje malt

2025
Nytt bad i 2. etasje
Stuevinduer byttet til trelags
Alle dørvridere byttet ut i 2 .etasje

2022
Nytt bad i kjelleretasjen

2019
Nytt kjøkken
Ny parkett med varmefolie i 1. etasje
Stue ble oppgradert med nye gipsvegger og nymalte overflater

2015
Ny parkett med varmefolie i kjellerstue, ny parkett i kjellergang.
Nye, større vinduer i kjellerstue med godkjent rømningsvei

Større vedlikehold- og rehabiliteringshistorikk i borettslaget

2024–2025
Rørfornying, bunnledninger rehabilitert

2014-2015
Drenering: isolasjonsplater og fuktsperre mot grunnmur under terrengnivå

2009
Etablerte drenskum i Skuronnveien 10.
Skiftet ut 2 stk. vippedyr (lekeapparater).
Skiftet sand i lekesandkasser.
Monterte nye trådløse røykvarslere i alle leiligheter og fellesarealer.

2008
Drenering av grunnmur i Treskeveien 62–68.
Byttet kledning på syd- og østvegg i Skuronnveien 18–20.
Bygget ny dobbel garasje.
Oppgradert 5 tørkestativ. Byttet 5 stk. bakkestoppekraner.
Bygget ny dobbelgarasje i Skolebakken.
Byttet kledning på syd- og østvegg i Skuronnveien 18–20.

2007
Skiftet 4 stk. garasjeporter i Skolebakken.
Ny drenering ble etablert på hagesiden og gavlveggen mot nord i Skuronnveien 53–59

2006
Avsluttet vedlikeholdssaken. Byttet diverse bakkekraner. Rehabilitert noe avløpsrør

2005
Større «vedlikeholdssak» omfattende rehabilitering

2003
Utbedret støttemurer, reparert taklekkasje, panelt om endevegg og tilstandsrapport for fellesarealer/ bygningsmassen er laget

2002
Samtlige tilgjengelige drens- og overvannskummer er blitt slamsugd og høytrykkspylt.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt enhet. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interressenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m.

Energiforbruk

Boligens energiforbruk går i hovedsak til elektrisk oppvarming. Det årlige strømforbruket har de siste årene vært på rundt 20 000 kWt pr. år. Boligen har Norgespris ut 2026.

I forbindelse med kommende rehabilitering skal fasader etterisoleres til rundt 20 cm, vindtetting forbedres, vinduer og dører skiftes til nye med en U-verdi på ca. 0,8 og taket etterisoleres.

Det er anslått at tiltakene vil redusere boligens strømforbruk med 5 000–9 000 kWt/år, noe som vil tilsvare en reduksjon på 25–45 % sammenlignet med dagens forbruk.

Garasje

Garasjen som ligger rett foran boligen rommer en bil, samt hyller til verktøy og annet utstyr. Halvannen pall ved kan stables langs bakveggen.

Garasjen har elbillader EVLink på maks 7,4kW effekt tilknyttet Wattif som ladeoperatør. Ladeprisen som fastsettes av Garasjelaget, er i dag 2 kr/kWt. I tillegg koster abonnement hos Wattif på 89 kr/mnd.

Annet strømforbruk i garasjen faktureres én gang/år. Eier leser selv av strømmåler og sender målerstanden til Garasjelaget.

Årsleie garasje 3 500 kr/år dekker vedlikehold.

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Mulighet for utbygging

Det foreligger ferdige tegninger i borettslaget for utbygging av boligen på både kjøkkensiden og stuesiden.

En eventuell utbygging må søkes om og godkjennes av styret i borettslaget på forhånd.

Omkostninger

9 500 000 kr (Prisantydning)
92 567 kr (Andel av fellesgjeld)
---
9 592 567 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

9 602 257 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Skuronnveien 46, 0681 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 313

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22599-1055 **PropCloud ref nr:** WQ9457

Foretak: BERGMANN TAKST **Takstingeniør:** Mats Bergmann **Vår ref:** MB

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

Bergmann Takst

Bergmann Takst er et enkeltpersonforetak som tilbyr tjenester innen tilstandsrapportering, verditakst, skadetakst og arealmåling i Oslo og omegn. Jeg arbeider til daglig som driftsleder i AS Realbygg og har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Jeg er sertifisert innen taksering gjennom BMTF.
Det legges vekt på grundige vurderinger, praktisk byggeteknisk forståelse og tydelig kommunikasjon. Rapportene utarbeides på en enkel og forståelig måte, med fokus på å gi et realistisk bilde av boligens tilstand.

BERGMANN
TAKST

Rapportansvarlig

Mats Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
Mats-Bergmann@hotmail.com
454 68 190



BERGMANN
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normal til god standard sett ut fra alder, og flere innvendige bygningsdeler og rom er oppgradert i senere år. Innvendige overflater har i hovedsak normal bruksslitasje, med enkelte mindre avvik og vedlikeholdsbehov.
Utvendige bygningsdeler er i hovedsak av eldre dato og bærer preg av alder og vedlikeholdsbehov. Det er opplyst at det er besluttet og planlagt omfattende utvendige arbeider/rehabilitering, som vil omfatte flere av disse bygningsdelene.
Samlet sett fremstår boligen med en blanding av nyere oppgraderinger innvendig og eldre bygningsdeler utvendig, hvor planlagte arbeider vil være av betydning for den videre tilstanden.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

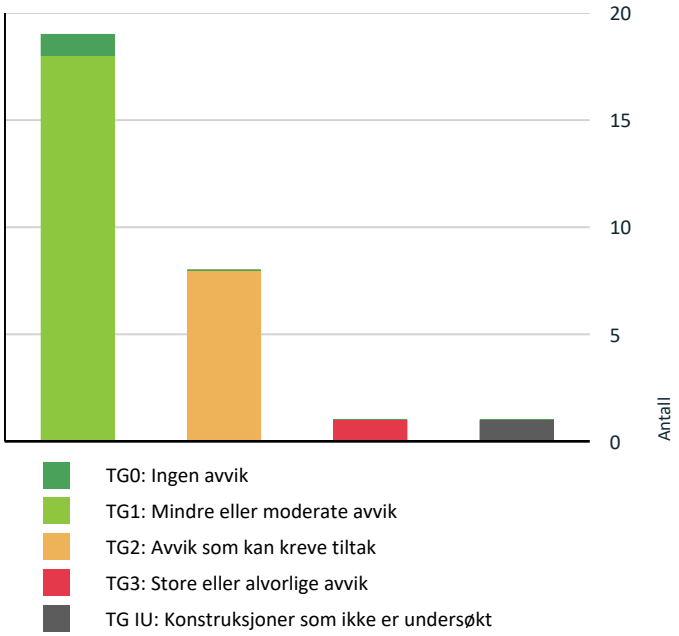
Rekkehus

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

Det er fjernet en vegg på kjøkken i følge originale tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

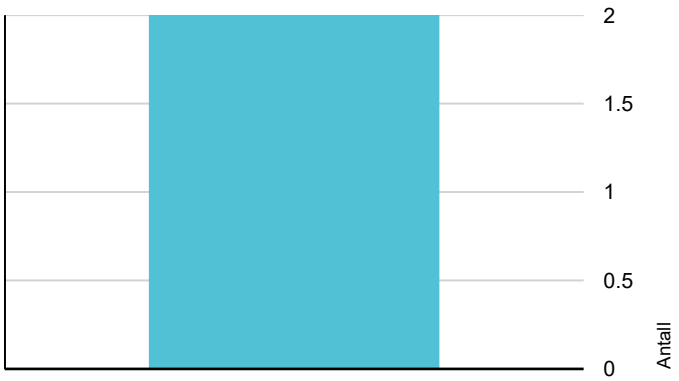
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og er ikke nærmere undersøkt grunnet høyde og manglende sikker adkomst. Det er opplyst at borettslaget planlegger etterisolering og omfattende rehabilitering av taket, med oppstart for denne boligen i september 2027. Arbeidene omfatter nytt tak med tilhørende beslag, renner, nedløp og øvrige nødvendige arbeider.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført i stål. Synlige og tilgjengelige deler er besiktiget fra bakkenivå. Deler av beslag og øvrige forhold på tak er ikke nærmere undersøkt grunnet høyde og manglende sikker adkomst. Det er opplyst at disse omfattes av borettslagets planlagte rehabilitering, med oppstart for denne boligen i september 2027.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som pulttak. Boligen har ikke loft, og takkonstruksjon og undertak er derfor i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Type og utførelse av undertak er ukjent. Det er opplyst at taket omfattes av borettslagets planlagte rehabilitering, med etterisolering og nytt tak, med oppstart for denne boligen i september 2027.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som trekonstruksjon med stående trekledning. Det er registrert stedvise råteskader i kledningen. Det er opplyst at ytterveggene omfattes av borettslagets planlagte utvendige rehabilitering, med oppstart for denne boligen i september 2027. Arbeidene omfatter etterisolering og utskifting av utvendig kledning med tilhørende arbeider.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med malte trekarmer av varierende alder. De store vinduene i stuen er 3-lags vinduer, opplyst skiftet av snekker i 2025. I kjellerstuen er det opplyst at det ble satt inn større vinduer tilpasset rømningsvei i 2015. Øvrige vinduer er av eldre dato.
Tilgjengelige vinduer ble funksjonstestet så langt det var mulig, og det ble registrert at enkelte vinduer tar i karm.
Det er opplyst at øvrige vinduer skal skiftes i forbindelse med borettslagets planlagte utvendige rehabilitering, med planlagt oppstart for denne boligen i september 2027.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det ble registrert at enkelte vinduer tar i karm. Det er opplyst at de aktuelle eldre vinduene omfattes av borettslagets planlagte utvendige rehabilitering og skal skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør og terrassedør med glassfelt. Dørene ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende ved befaringen. Det er opplyst at dørene omfattes av borettslagets planlagte utvendige rehabilitering og skal skiftes, med planlagt oppstart for denne boligen i september 2027.

Vurdering av avvik:
• Dørene har alders- og bruksmessig slitasje. Alder på terrassedør er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Dørene er opplyst planlagt skiftet i forbindelse med borettslagets utvendige rehabilitering.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

å boligens bakside er det etablert terrasse/platting på terreng på ca. 32 m², opplyst oppført i 2015. På boligens framside er det etablert terrasseareal på ca. 20 m². Terrassene er utført i trekonstruksjon med terrassebord og delvis levegg/rekkverk i tre. Det er registrert normal vær- og bruksslitasje på overflatene.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendig tretrapp fra terrassedør ned til terrasse/platting. Trappen er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere rekkverk/håndløper for bedre sikkerhet ved bruk av trappen.

Trappen mangler rekkverk/håndløper. Etter dagens krav skal nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er en del av et rekkehus i borettslag. Byggegrunn, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter samt terrengforhold er felles forhold underlagt borettslagets vedlikeholdsansvar. I henhold til NS 3600 angis det ikke tilstandsgrad for disse forholdene, men de beskrives der dette er relevant eller kjent. Utvendige forhold med særlig tilknytning til den aktuelle boenheten er vurdert i rapporten.
Det er opplyst at borettslaget har vedtatt og påbegynt omfattende utvendig rehabilitering. For denne boligen er arbeidene opplyst planlagt påbegynt i september 2027. Arbeidene omfatter blant annet tak, yttervegger med etterisolering og ny kledning, samt utskifting av vinduer og dører.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har varierende overflater, hovedsakelig tregulv og parkett. Gulvoverflatene er av varierende alder og har normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er stedvis registrert gliper mellom gulvbord, enkelte sprekker og noe knirk.

Vurdering av avvik:

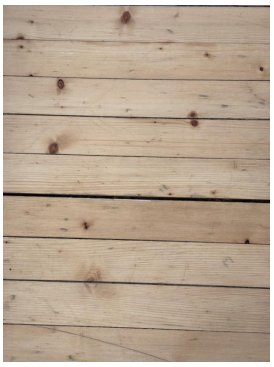
• Det er registrert alders- og bruksslitasje på gulvoverflater, særlig i 2. etasje. Det er stedvis større gliper mellom gulvbord, sprekker og noe bevegelse i enkelte bord.

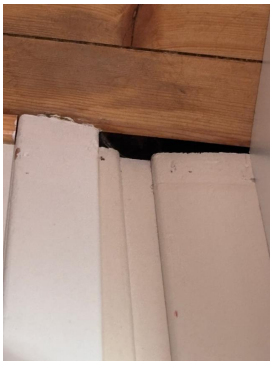
• Det er registrert noe knirk i gulvet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og lokale utbedringer av gulv anbefales der det er nødvendig.

• Knirk skyldes normalt bevegelse mellom materialer og kan medføre redusert brukskomfort. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og utføre lokale utbedringer ved behov.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har varierende overflater, hovedsakelig malte glatte flater og panel. Enkelte vegger har også malte overflater av betong/pusset mur. Flere overflater er nylig malt. Overflatene fremstår ellers med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trekonstruksjon. Det er registrert noe høydeforskjeller i gulvet i 2. etasje. Ved stikkprøvemålinger ble det målt høydeforskjeller på opptil ca. 15 mm. Målingene er utført som stikkprøver.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, basert på NGUs aktsomhetskart. Det er opplyst at det ble utført radonmåling i boligen vinteren 2026 i regi av borettslaget. Ifølge eier viste målingen lave verdier, under gjeldende grenseverdier.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har skorstein oppført i tegl/murstein. Det er etablert peis i 1. etasje og åpen peis i kjellerstue. Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige avvik, og det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved skorstein eller ildsteder.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har i hovedsak utforede vegger med panel. Overflater består av panel på vegger og i himling, samt enkelte malte/pussede betongoverflater. Gulvene i kjellerstue og gang har parkett, mens bod har betonggulv og mur-/betongvegger. Det er opplyst at kjellerstuen har varmefolie i gulvet.
Det ble foretatt stikkprøvemålinger for fukt på gulv og vegg mot yttervegg i bod. Målingene viste ikke forhøyede fuktverdier på de undersøkte stedene.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er utført i treverk med lukkede trinn. Trappen fra kjeller til 1. etasje har teppe på trinnene. Trapp og listverk fra entré til kjøkken, samt trapp og listverk fra stue til 2. etasje, er nylig malt.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av varierende alder og utførelse, og består av både nyere og eldre dører, malte glatte dører og malte fyllingsdører. Det er registrert enkelte mindre funksjonsavvik, blant annet dører som tar i karm og noe slark i enkelte dørhåndtak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke observert synlige tegn til slike forhold ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppusset i 2025 og har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjløsning, servant med innredning og toalett. Det er fremlagt dokumentasjon på enkelte produkter og materialer benyttet ved oppbygging av våtrommet. Våtrommet fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på våtrommet, herunder produktdokumentasjon og bilder fra utførelsen. Dokumentasjonen viser flere deler av oppbyggingen og arbeidene som er utført på våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte og himlingen har glattmalte overflater. Det ble utført stikkprøvevis banketest av veggflisene, uten registrerte tegn til hulrom/bom. Det ble ikke registrert synlige skader eller nevneverdig slitasje på overflatene. Vindu med trebasert karm/listverk er plassert tett inntil dusjsonen. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller andre avvik på vindu/listverk ved befaringen, men den nære plasseringen mot dusjsonen kan medføre økt fuktbelastning over tid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer plassert tett inntil dusjsonen. Materialvalget vurderes som lite egnet på grunn av risiko for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Gjentatt fuktbelastning kan over tid medføre svelling, misfarging og overflateskader. Det anbefales å beskytte området mot direkte vannbelastning og følge med på eventuell fuktpåvirkning.

TG2 er utelukkende gitt på grunn av vindu med trebaserte materialer som er plassert nær dusjsonen. Plasseringen medfører økt fuktbelastning på materialer som ikke er beregnet for regelmessig vannpåvirkning. Det ble ikke registrert synlige fukt- eller vannskader på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv. Det ble utført stikkprøvevis banketest av flisene, uten registrerte tegn til hulrom/bom. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel, ble målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte overflater med underliggende vanntett sjikt. Det er fremlagt dokumentasjon på bruk av TB Board membranplater på vegger og Hey'di K20 flytende membran. Skjøter, skruehull og gjennomføringer forutsettes tettet som en del av membransystemet. Gulvet har sluk med tilhørende membran/tettesjikt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett med innebygget sisterne, baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, samt speil. Dusjsonen er utstyrt med dusjarmatur og innfellbare dusjvegger i glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon med avkast til friluft.

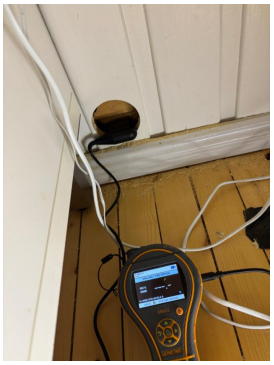
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot dusjsonen. Ved kontroll i konstruksjonen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det ble observert et bakenforliggende lag som fremstår som trepanel. Det ble ikke boret videre gjennom dette, da videre boring kunne medføre risiko for å treffe skjulte rør eller andre installasjoner.





KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med flisinnbygget badekar, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett og nedfelt servant med skuffeinnredning. Over servant er det montert speilskap med integrert belysning. Badet har elektriske varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk til friluft. Innredning og utstyr fremstod i normal stand, uten registrerte skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malte, glatte overflater. Det ble utført stikkprøvevis banketest av flisene på veggene, uten at det ble registrert hullyd/bom i de undersøkte områdene. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble utført stikkprøvevis banketest av flisene. Det ble registrert hullyd/bom på et par fliser, enkelte steder på flisene ved dør. Flisene med registrert hullyd/bom fremstod ikke som løse ved befaringen. Det ble ikke registrert tilsvarende forhold i dusjsonen ved stikkprøvekontroll. Gulvet har ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har sluk i dusjsonen og sluk ved badekar. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Ved visuell kontroll av slukene kunne membran og tilslutning mellom membran og sluk ikke med sikkerhet verifiseres. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller fuktskader ved befaringen. Skjult utførelse kan ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Membran og tilslutning til sluk kunne ikke med sikkerhet verifiseres ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet medfører usikkerhet rundt tettesjiktets utførelse og tilslutning til sluk. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller fuktskader ved befaringen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med flisinnbygget badekar, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett og nedfelt servant med skuffeinnredning. Over servant er det montert speilskap med integrert belysning. Innredning og utstyr fremstod i normal stand, uten registrert slitasje eller skader av betydning ved befaringen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon med avkast til friluft.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da bygningsmessige forhold gjorde dette vanskelig å gjennomføre. Aktuelle områder for hulltaking var mot yttervegg og vegg mot nabo. Alternativt område fra tilstøtende bod var ikke tilgjengelig på grunn av fastmontert utstyr. Hulltaking ble derfor vurdert som ikke praktisk gjennomførbart ved befaringen. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til fuktskader eller andre forhold som tilsier avvik i de tilgjengelige områdene.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med glatte fronter. Benkeplaten er plasstøpt av eier og overflatebehandlet med epoxy. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, 6-soners induksjonstopp, stekeovn og kombinert stekeovn/mikrobølgeovn, samt kjøleskap og fryseskap. Det er montert automatisk vannstoppsystem. Det ble ikke registrert slitasje eller skader av betydning på kjøkkeninnredningen sett i forhold til alder. Det ble observert sprekk i glassoverflaten på induksjonstoppen. Det er opplyst av eier at forholdet er meldt inn som forsikringssak og avventer utbedring.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Ventilatoren fungerte tilfredsstillende ved befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av varierende alder og består hovedsakelig av rør-i-rør-system. Rørinstallasjoner til bad i kjeller er fra 2022, bad i 2. etasje fra 2025 og kjøkken fra 2019. Det er i tillegg enkelte eldre/originale vannledninger og koblinger utført i kobber, blant annet ved vanninntaket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

Konsekvens/tiltak
• Kondens på kaldtvannsrør kan over tid medføre fuktbelastning på omkringliggende materialer. Det ble ved befaringen ikke observert tegn til fuktskader, råte eller andre følgeskader i tilknytning til rørene.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige innvendige avløpsrør er utført i plast. For bad i 2. etasje er det dokumentert nye avløpsrør i plast. Type og alder på skjulte avløpsrør ved bad i kjeller og i grunnen er ukjent. Det er opplyst at det ble utført rørfornying av avløpsrør i juni 2026.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer og veggventiler.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder er fra 2005 og er plassert i bod i kjeller. Det er ikke registrert sluk eller vannstoppsystem i rommet. Det ble registrert mindre lekkasje/drypping fra ventil på toppen av varmtvannsberederen. Det er synlige fuktmerker og noe korrosjon i området rundt lekkasjepunktet. Berederen er i bruk og fungerer ellers tilfredsstillende.

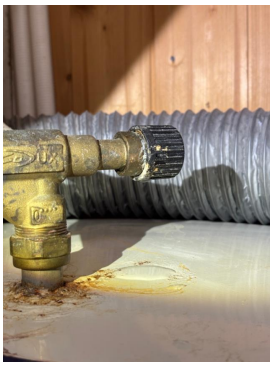
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger kan føre til fuktskader, korrosjon og utvikling av større lekkasjer over tid.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport

TG3 settes hovedsakelig på bakgrunn av registrert lekkasje/drypping fra kobling/ventil på toppen av varmtvannsberederen. Det er synlige fuktmerker og noe korrosjon ved lekkasjepunktet. Pågående lekkasje medfører risiko for videre utvikling og følgeskader dersom forholdet ikke utbedres. Berederen er fra 2005 og har passert 20 års alder, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

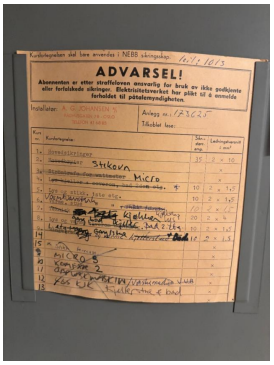
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Sikringsskapet har kursfortegnelse, som fremstår som eldre og er delvis håndskrevet/endret. Det foreligger samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved den enkle visuelle kontrollen på befaringsdagen.
Kontrollen er begrenset til en visuell vurdering av synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse, og det tas derfor forbehold om feil eller mangler som ikke kan avdekkes ved en enkel visuell kontroll, herunder skjulte forhold i det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannvarslingsanlegg tilknyttet felles sentral for rekkehusene, hvor anlegget er sammenkoblet. Det er også pulverapparat i boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige avvik ved branncelleinndelingen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering, fuktsikring og isolasjonsplater mot grunnmur under terreng ble utført i borettslagets regi i 2014/2015.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i betong/mur. Deler av grunnmuren er synlig fra bod i kjeller. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik på de tilgjengelige delene av grunnmuren ved befaringen. Kontrollmuligheten var begrenset på grunn av innredning og tildekkede flater mot grunnmuren.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er relativt flat. På fremsiden av boligen har terrenget fall bort fra bygningen. Det ble ved befaringen ikke observert terrengforhold som tilsier at overflatevann ledes mot grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type, alder og utførelse på utvendige vannledninger, overvannsledninger og avløp fra drenering er ukjent. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det er opplyst at det ble utført rørfornying i juni 2026 på alle avløpsledninger tilknyttet boligen. Nærmere utførelse og opprinnelig type avløpsledninger er ikke kjent.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere rekkverk/håndløper for bedre sikkerhet ved bruk av trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

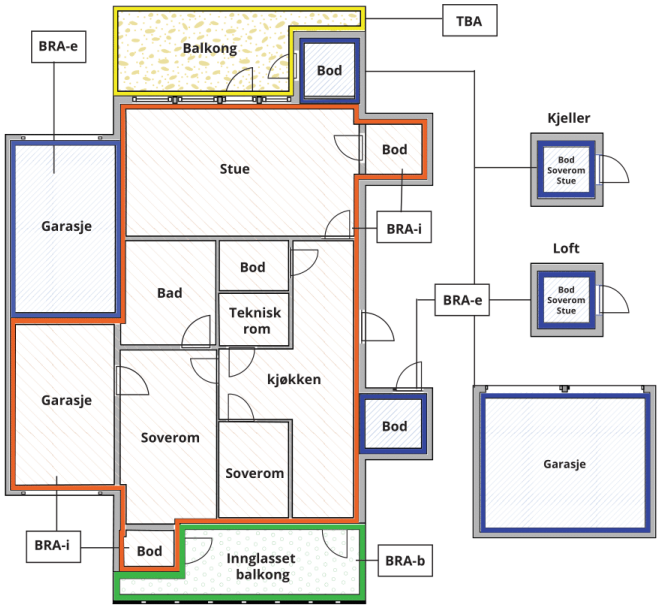
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	44			44			44
Etasje	42			42	52		42
Kjeller	37			37		2	39
SUM	**123**				**52**	**2**	**125**
SUM BRA	**123**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad		
Etasje	Entré, stue, kjøkken		
Kjeller	Bod, gang, kjellerstue, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fjernet en vegg på kjøkken i følge originale tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I forbindelse med oppussing av bad i 2 etasje.

BERGMANN TAKST
Solbergliveien 117
0683 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Mats Bergmann	Takstingeniør
	Øyvind Holst	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Skuronnveien 46

Hjemmelshaver
Abellund Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ABELLUND BORETTSLAG	950386223	H0101		Skjønsberg Anna Renee Horgen, Holst Øyvind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Manglerud, hovedsakelig bestående av rekkehus og annen boligbebyggelse. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, servicetilbud samt tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via Skuronnveien og videre via interne veier og gangarealer i borettslaget.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Borettslaget har eiet tomt på ca. 80 729 m². Fellesarealene består hovedsakelig av gressarealer samt asfalterte interne veier og gangarealer. Til boligen disponeres opparbeidet hage med hekk og adkomst til fellesareal. Tomten er relativt flat.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst at borettslaget har vedtatt og påbegynt omfattende utvendig rehabilitering av bygningsmassen. For denne boligen er arbeidene opplyst planlagt påbegynt i september 2027. Arbeidene omfatter blant annet utskifting av taktekking, utvendig kledning og vinduer, samt etterisolering av tak og yttervegger og tilhørende arbeider.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Bildedokumentasjon på utbedringer gjort i ettertid av befaring.	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	
2	24.09.2026	
3	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Tilstandsrapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring,

Forutsetninger

tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt av eier.
Undersøkelsene er utført på synlige og tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med unntak av eventuelle undersøkelser som er særskilt beskrevet i rapporten.
Boligen er en del av et rekkehus i borettslag, og flere bygningsdeler og konstruksjoner er felles og underlagt borettslagets vedlikeholdsansvar. Enkelte slike bygningsdeler og forhold er derfor ikke gitt egen tilstandsgrad i rapporten. Synlige og tilgjengelige deler er likevel beskrevet der dette er relevant for den aktuelle boenheten.
Boligen er oppført over felles garasjeanlegg. Fundamentering, grunnmur og konstruksjoner mot garasjeanlegget har derfor begrenset tilgjengelighet og er ikke nærmere undersøkt.
Taket er vurdert fra bakkenivå. På grunn av bygningens høyde og takets utforming var selve takflaten ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll. Vurderingen av taket er derfor begrenset til øvrige synlige og tilgjengelige deler fra bakkenivå.
Skjulte konstruksjoner, installasjoner og forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen omfattes ikke av den visuelle kontrollen. Opplysninger om alder, utførelse og tidligere arbeider er basert på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier eller tidligere salgsdokumentasjon der dette er angitt.

Egenerklæring

Skuronnveien 46, 0681 OSLO

24 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skuronnveien 46	Skuronnveien 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen hele tiden fra 2008

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Holst, Øyvind

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygget bad i kjeller. Det ble støpt gulv med varmekabler, lagt smøremembran og lagt rør. Originalt sluk.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørby Rehab

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygget bad i kjeller. Det ble støpt gulv med varmekabler, lagt smøremembran og lagt rør. Originalt sluk.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørby Rehab

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2022

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det elektriske arbeidet på bad i kjeller

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mer elektro

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Brl skiftet alt av drenering i hele borettslaget 2014-2015.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av brl

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kontoll av det elektriske anlegget for mange år siden, ble det funnet noen feil som ble rettet opp, før anlegget ble godkjent av elektriker.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye kurser til kjøkken, alt av kabling og belysning til kjøkken skiftet og lagt opp på nytt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mer Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kurs til bad kjeller, nye varmekabler bad kjeller og alt av elektriske på bad + bod.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mer Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drt elektriske på bad oppe.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikt-Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2019

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt varmefolie under parkett i stue og kjøkken

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2015

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt parkett i kjellergang og varmefolie under parkett i kjellerstue

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør under huset var på vei til å kollapse. Dette er nå skiftet med nye rør i regi brl sommeren 2026

Varmtvannstanken har en mindre lekkasje ved koblingen når varmtvannet brukes. Koblingen strammes omtrent én gang i året, og da stopper lekkasjen.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet avløpsrør under hele rekkehuset i regi av brl.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Regi brl

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2019

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle rør fra bad 2. etasje, soilrør og rør til nytt kjøkken.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggertjenesten AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skiftet til rentbrennende peis 2012

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fasaden har sopp og litt råte på fasade panelene. Brl har satt igang rehabilitering av fasader og etterisolering. Startet sommeren 2026 ferdig 2028.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Samme problem som nevnt over. Rehablilitering er igangsatt i brl.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2015

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Betongskåret til større rømningssikre vinduer. Satt inn nye vinduer. Det er slark i den ene låsemekanismen til et av vinduene, skal kunne byttes.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vinteren 2026 svært lave verdier

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Husleien vil gå opp gradevis i løpet av de neste 4 årene pga rehabiliteringen av fasaden.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Garasjeporten ble skiftet i 2025. På grunn av garasjens skråtak er portløsningen ikke helt optimal, og den krever noe justering og ettersyn i løpet av året for å fungere tilfredsstillende.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

ØYVIND HOLST

Date

2026-09-24

Identification

ØYVIND HOLST

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

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



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

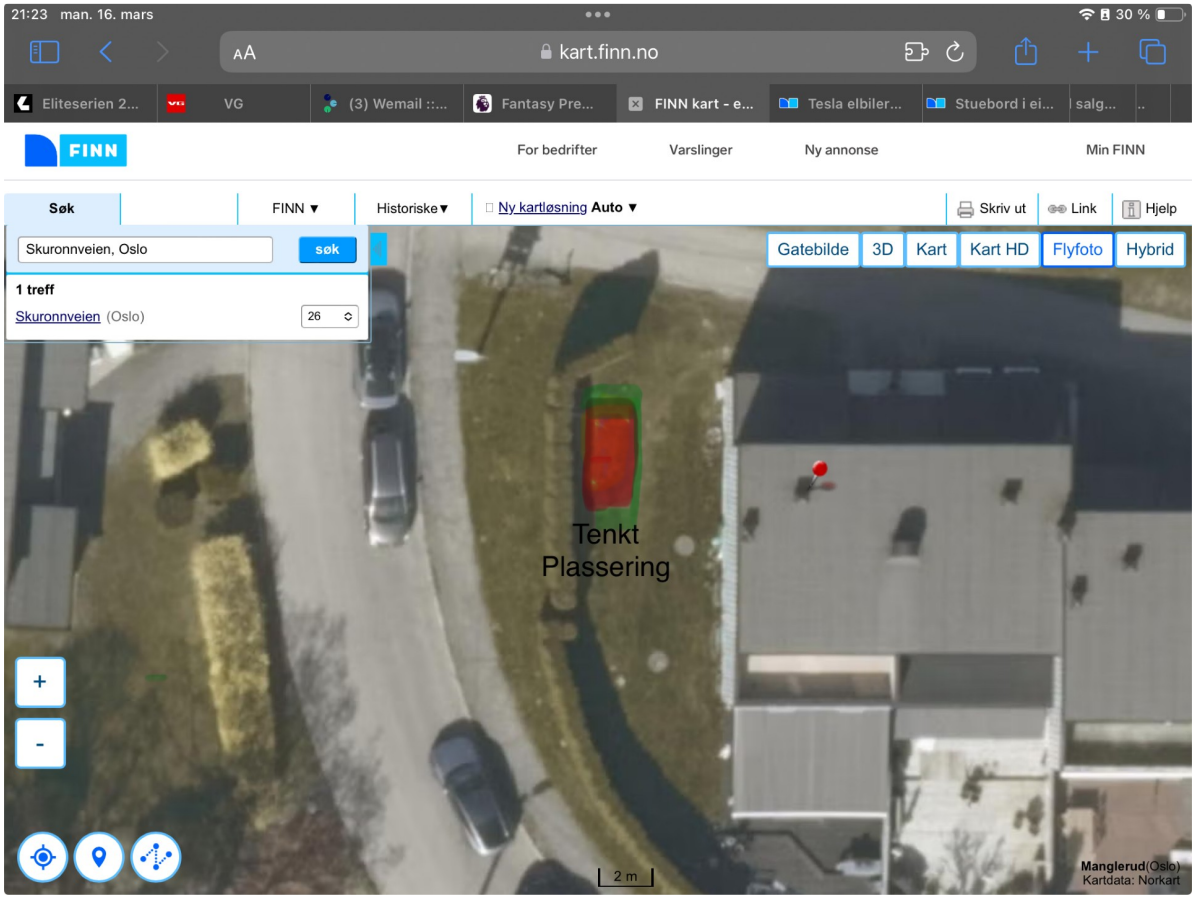
oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter 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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: skuronnveien 46, 0681 oslo #338536 . Vår ref.: 0259-1-1013 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ABELLUND BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950386223
Andelseier:	Holst, Øyvind
Medeier:	Skjønsberg, Anna Renee Horgen
Leilighetsnummer:	1013
Adresse:	Skuronnveien 46, 0681 OSLO
Andelsnummer:	13
Gnr.	148
Bnr.	313

Borettsinnskudd: Kr. 16 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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: 5 863,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto renter	220,22	
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto avdrag	334,14	
Internett	400,00	
TV Signal	171,00	
Felleskostnader	4 738,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	580,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 823,-
Annen formue:	10 475,-
Gjeld:	185 135,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207652784
Restsaldo:	52 642,15
Kapitalkostnader:	532,97
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207742767
Restsaldo:	114 865,33
Kapitalkostnader:	788,72
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208596608
Restsaldo:	37 537,58
Kapitalkostnader:	209,92
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 205 045,06,-, 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

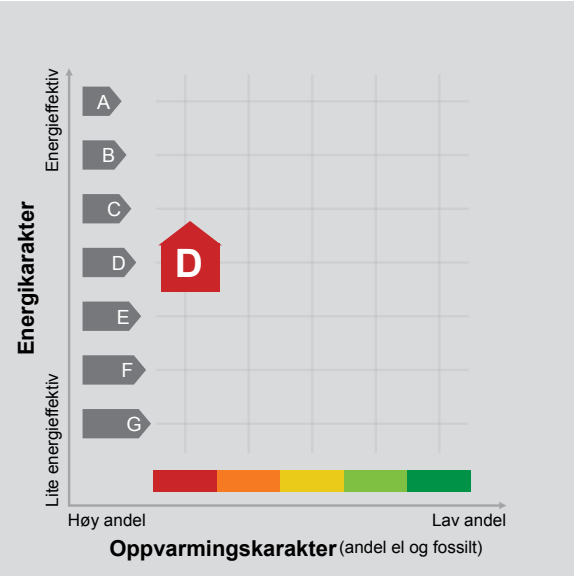
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ABELLUND BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	26
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	833
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300672535
Merkenummer	Energiattest-2025-212739
Dato	12.12.2025
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:	82
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-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (26)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skuronnveien 45	300672535	H0101	0	0	24
Skuronnveien 7	80405162	H0101	0	0	47
Skuronnveien 52	300733863	H0101	0	0	
Skuronnveien 44	81763933	H0101	0	0	12
Skuronnveien 42	81763925	H0101	0	0	11
Skuronnveien 35	300672500	H0101	0	0	33
Skuronnveien 47	300672538	H0101	0	0	23
Skuronnveien 17	81763984	H0101	0	0	42
Skuronnveien 62	81099243	H0101	0	0	3
Skuronnveien 54	300733858	H0101	0	0	
Skuronnveien 19	81763992	H0101	0	0	41
Skuronnveien 9	300672284	H0101	0	0	46
Skuronnveien 5	300672278	H0101	0	0	48
Skuronnveien 43	300672530	H0101	0	0	25
Skuronnveien 29	300672491	H0101	0	0	36
Skuronnveien 40	81763917	H0101	0	0	10
Skuronnveien 60	81099235	H0101	0	0	2
Skuronnveien 15	81763976	H0101	0	0	43
Skuronnveien 27	300672488	H0101	0	0	37
Skuronnveien 37	300672504	H0101	0	0	32
Skuronnveien 3	300672279	H0101	0	0	49
Skuronnveien 49	81450730	H0101	0	0	22

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skuronnveien 55	300672549	H0101	0	0	29
Skuronnveien 57	300672553	H0101	0	0	28
Skuronnveien 21	81764018	H0101	0	0	40
Skuronnveien 46	81763941	H0101	0	0	13

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1963

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	197 m³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,35 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	191,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %

Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.3.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	79,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 999 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 935 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 999 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 999 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 999 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 13 i ABELLUND BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 950386223

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.08.2026 kl. 10.11
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.08.2026 kl. 10.10

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/22210-1/201 06.02.2008 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 3 350 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
HOLST ØYVIND
FØDT: 24.11.1972 IDEELL: 1/2
SKJØNSBERG ANNA RENEE HORGEN
FØDT: 01.10.1971 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/964686-1/200 11.01.2024 07:31 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 300 000
PANTHAVER : STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 982 583 462
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417954-1/201 14.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 148, Bruksnummer 313 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.08.2026 kl. 10.11
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.08.2026 kl. 10.10

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/11360-1/105 19.02.1987 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 190 993
Omsetningstype: Uoppgitt
ABELLUND BORETTSLAG
ORG.NR: 950 386 223
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1970/3190-1/105 23.02.1970 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 4 047 400
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER
ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.
UTEN OPPTRINNSRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/46950-1/105 17.07.1987 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

2000/48559-1/105 24.08.2000 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/48558-1

2005/15526-1/105 09.03.2005 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2005/15525-1

2008/719502-2/200 05.09.2008 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2007/203913-1

2018/1489891-1/200 01.11.2018 21:00 ** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING
Pant frafalt i arealoverføring på 62 m2 fra gnr. 160

bnr. 827 til gnr. 160 bnr. 419 i Oslo kommune

1987/11360-2/105 19.02.1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/719502-1/200 05.09.2008 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 13 400
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 3190/1970
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1222681-1/200 02.11.2017 16:08 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 25 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1403100-1/200 12.10.2018 13:39 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 44 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1731155-1/200 27.12.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Midlertidig unntak fra gjeldende bebyggelsesplan
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2026/850599-1/200 27.07.2026 11:03 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 240 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1964/920020-1/105 24.11.1964 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr 148 bnr 832

1964/15657-1/105 25.11.1964 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 148 BNR: 188

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde: Propr AS
Laget for: w@wja.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538408
Deres ref: 9423755

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 148, BNR. 313.

Vi viser til bestilling av 23.08.2026 for eiendom gnr. 148, bnr. 313.

GNR. 148 BNR. 313

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.03.1964.

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

m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

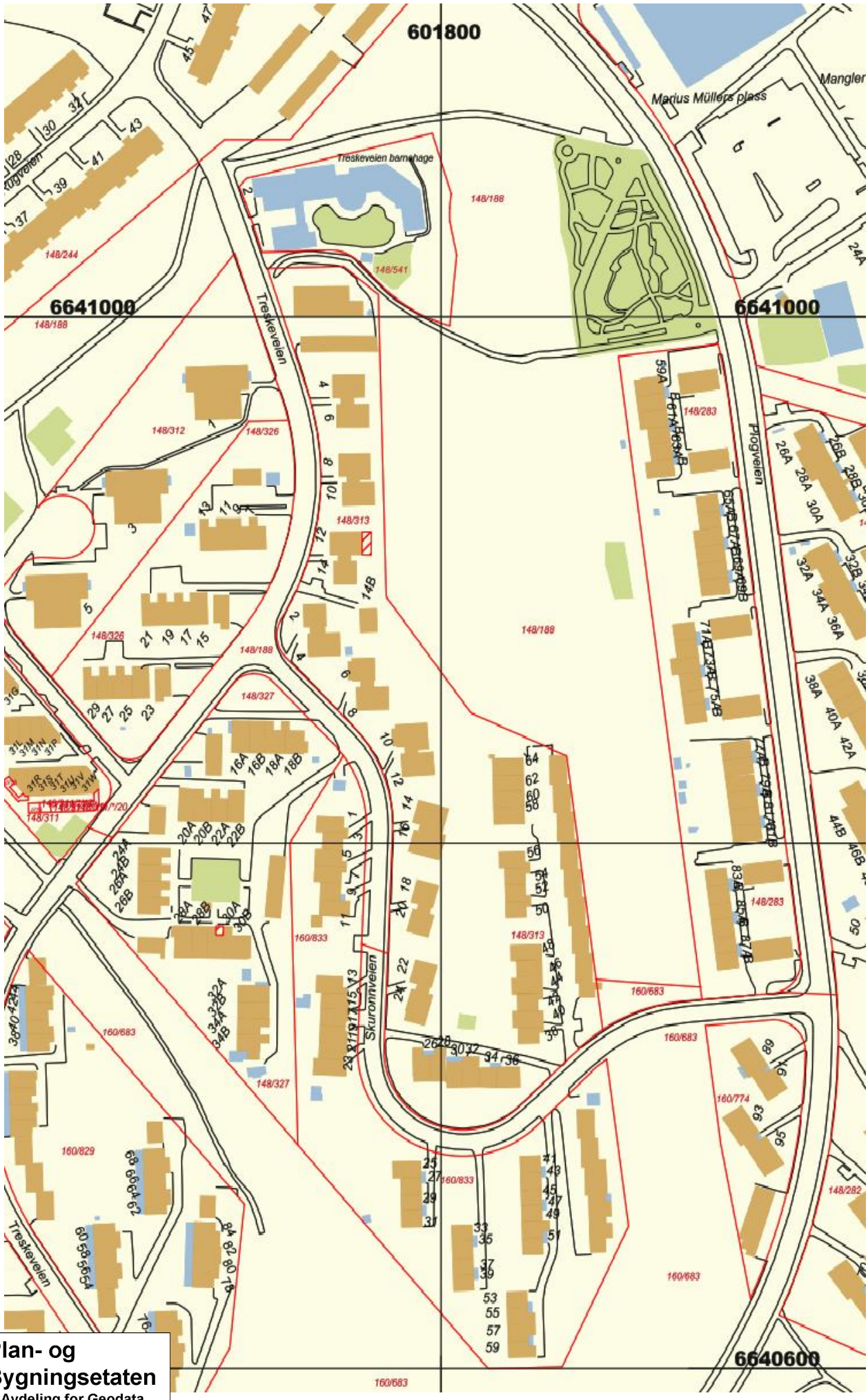
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

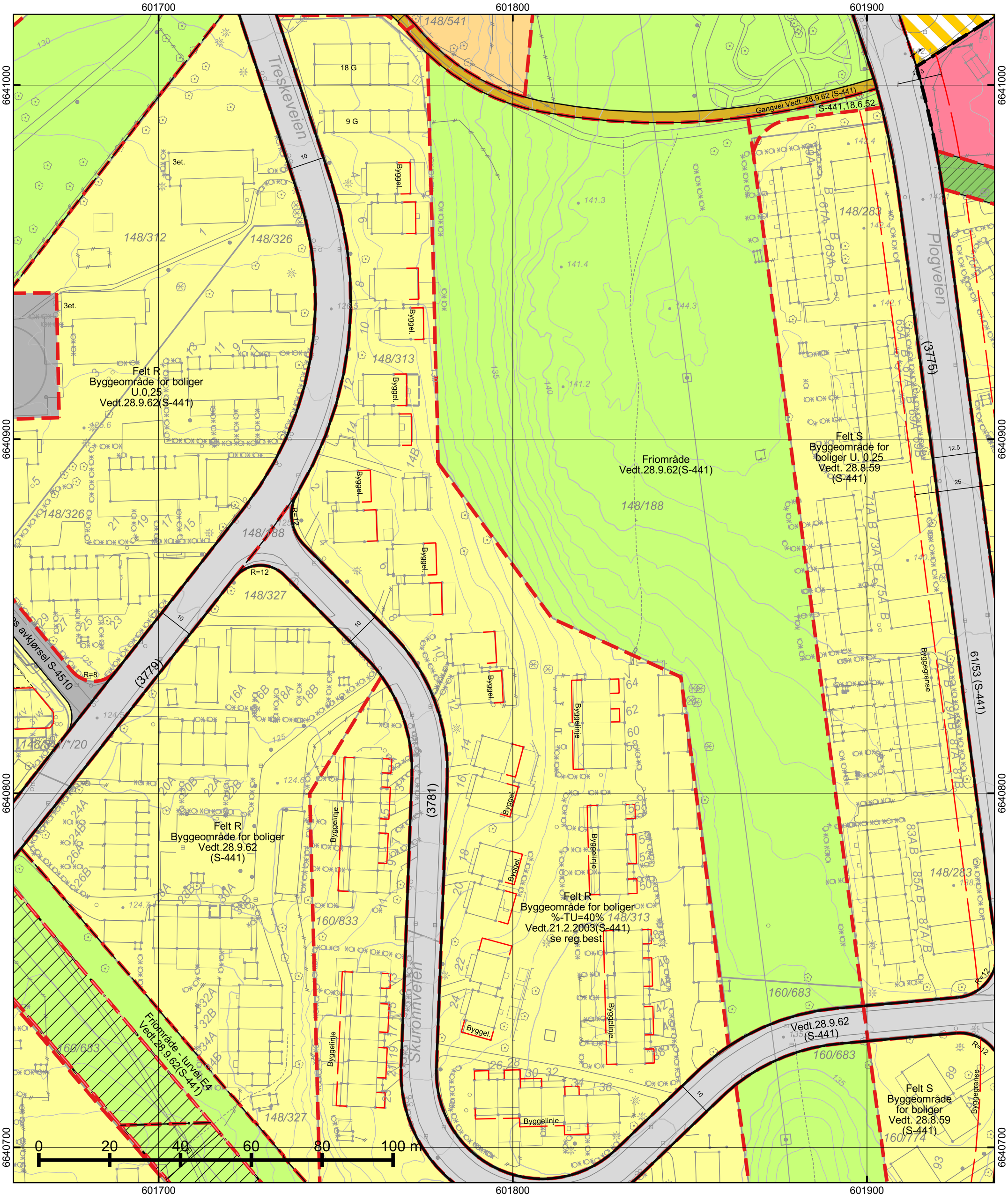
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

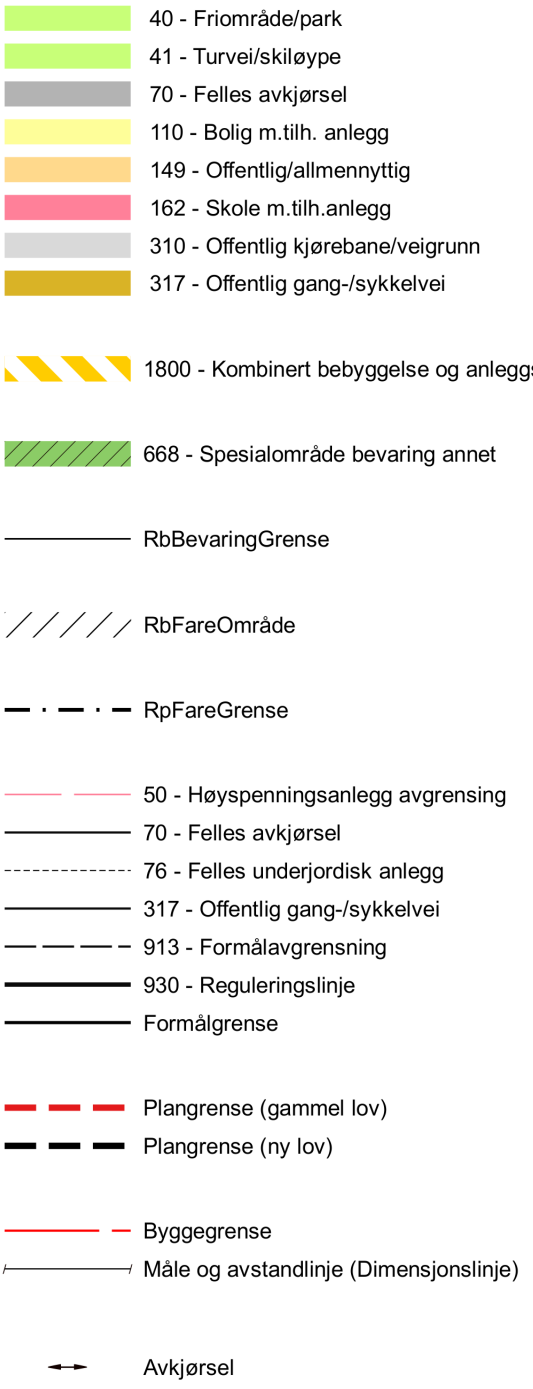
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

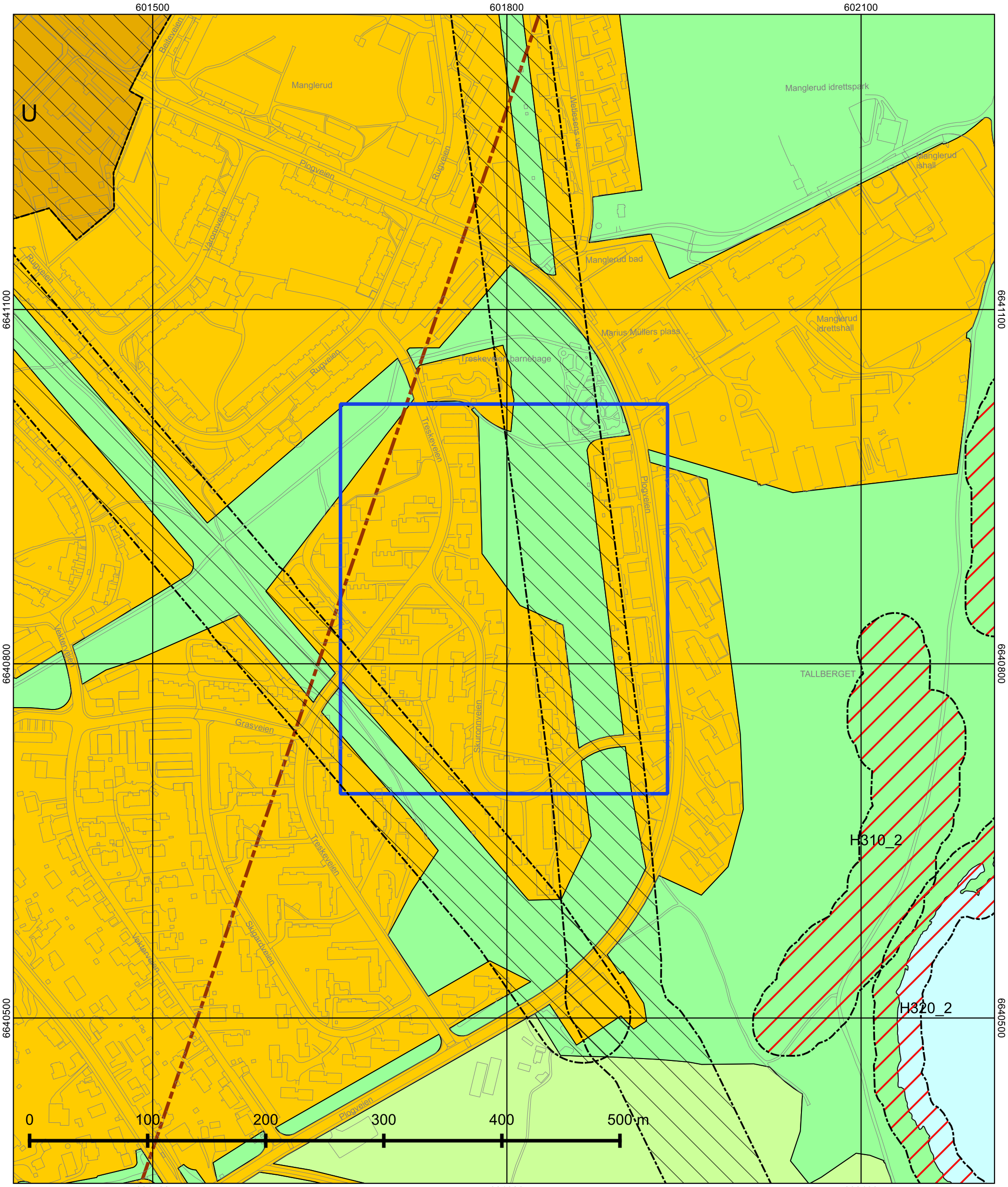
PlottID/Best.nr: 161970/ 86538408
Adresse: Skuronnveien 46
Gnr/Bnr: 148/313
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161970/86538408
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjer.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Skuronnveien, areal R, rekke B.	Gnr. 148, bnr. 188 m.fl.	63/2641.

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Torggata 17 Oslo 1.	Herr Walter Rimstad Hovland Larvik.

OV/BS

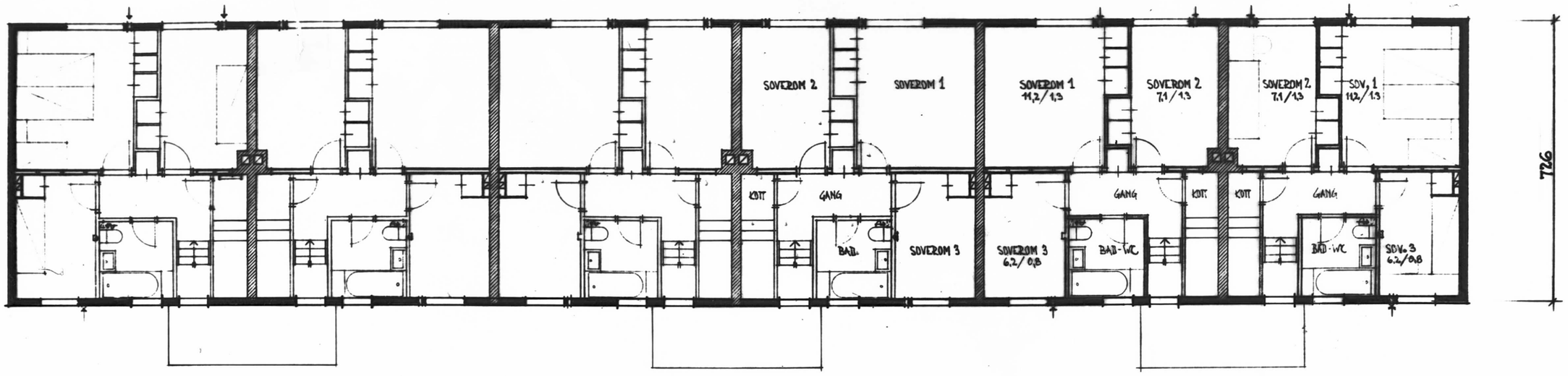
Dato
9. februar 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

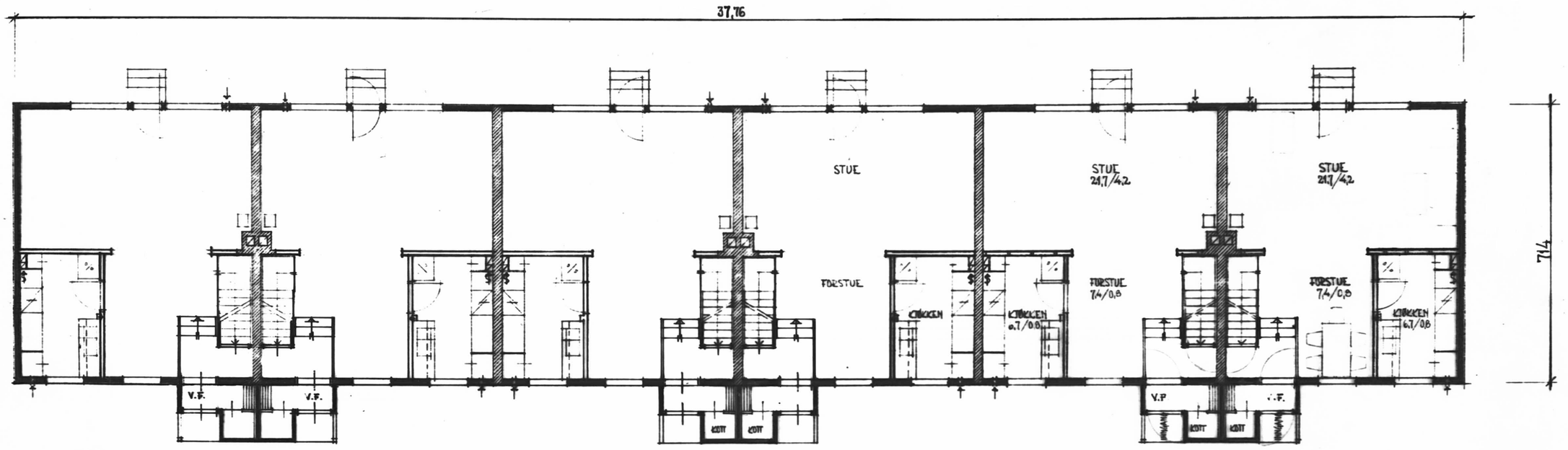
O. Vernadal

~~Distriktsingeniør~~
Bygningsinspektör
O.Vernadal

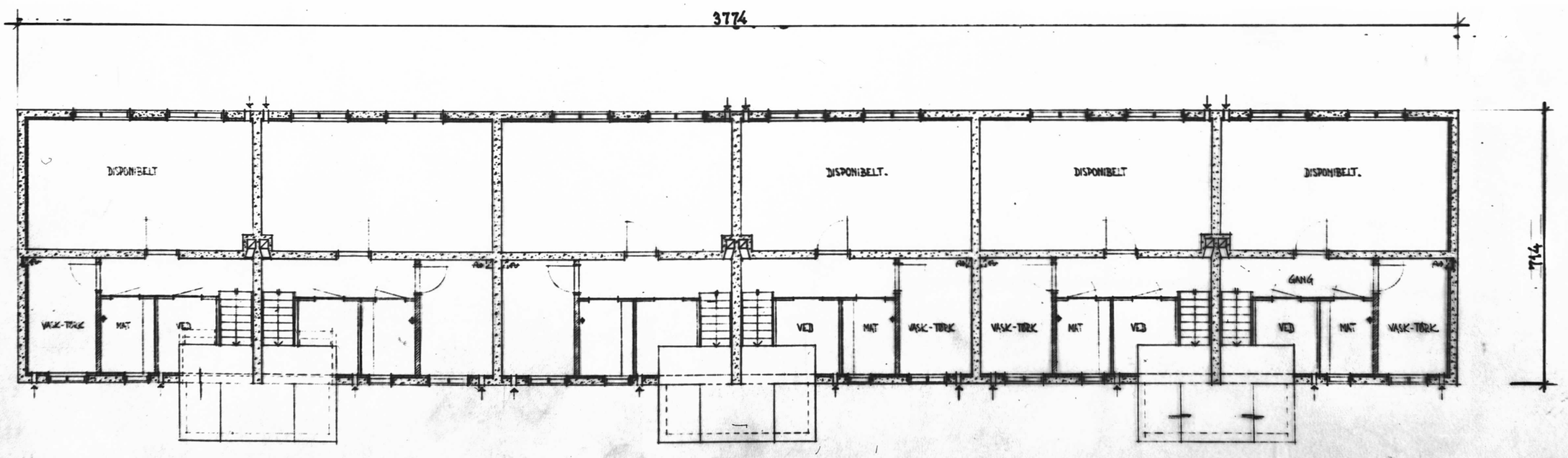
10 000. R. A. 689/62. –



PLAN AV 2. ETASJE.



PLAN AV 1. ETASJE.



V6

PLAN AV KJELLER.

OBOS ANLEGG 259, ABELLUND BORETTSLAG. AREAL R - 148/188, 160/683, MANGLERUD.		KORR: 21-10-61 OSLO - 2.3.61 MÅL - 1:100
PLANER. HUS NR. 20, 22.	HELGE THAMS ARKITEKT, M.N.A.L.	61430 B

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sportsboder i tilbygg til rekkehus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Skuronnveien 40-44-46	Gnr.148, bnr.313	87/1425

Byggherre	Ansvarshavende
Abellund Brl. Manglerud v/Muller-Øvereng-Skau Skuronnvn. 40-44-46 0681 OSLO 6	Tømrer Johnny Johansen Skuronnvn. 4 0681 OSLO 6
AS/lw	

Dato 13.1.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 21. juni 1965.

TB/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 160, bnr. 832, Skuronnveien 38-48, hus 20, felt R, av gnr. 148/160, bnr. 188/683.

Journalnr. 61/1837.

Arbeidets art
Rekkehus.

Avsluttende synsforretning
14.6.1965.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder
Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3.

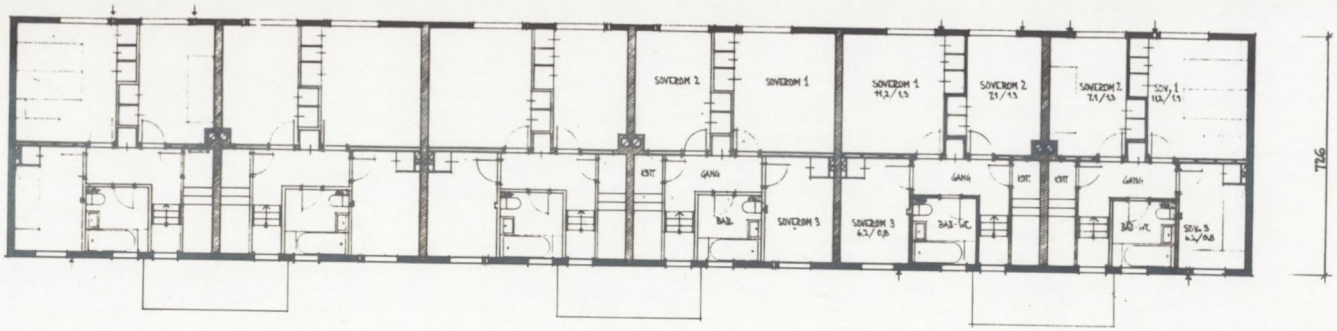
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

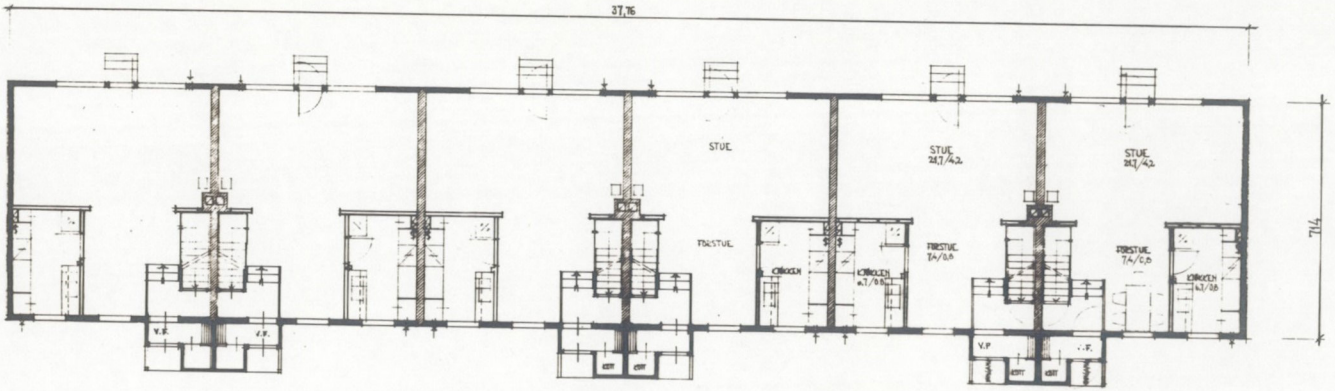
Distriktsingeniør
T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

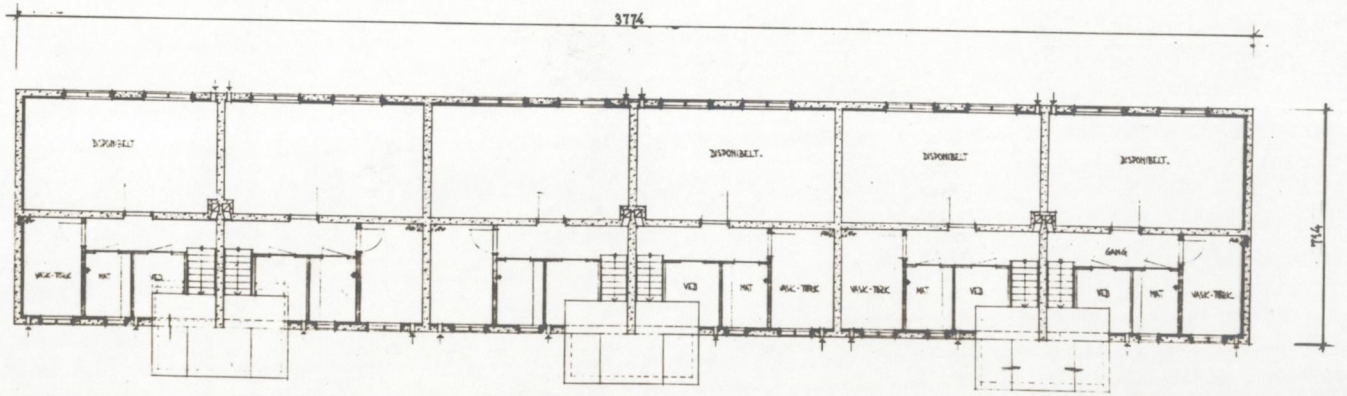
Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. —



PLAN AV 2. ETASJE.



PLAN AV 1. ETASJE.



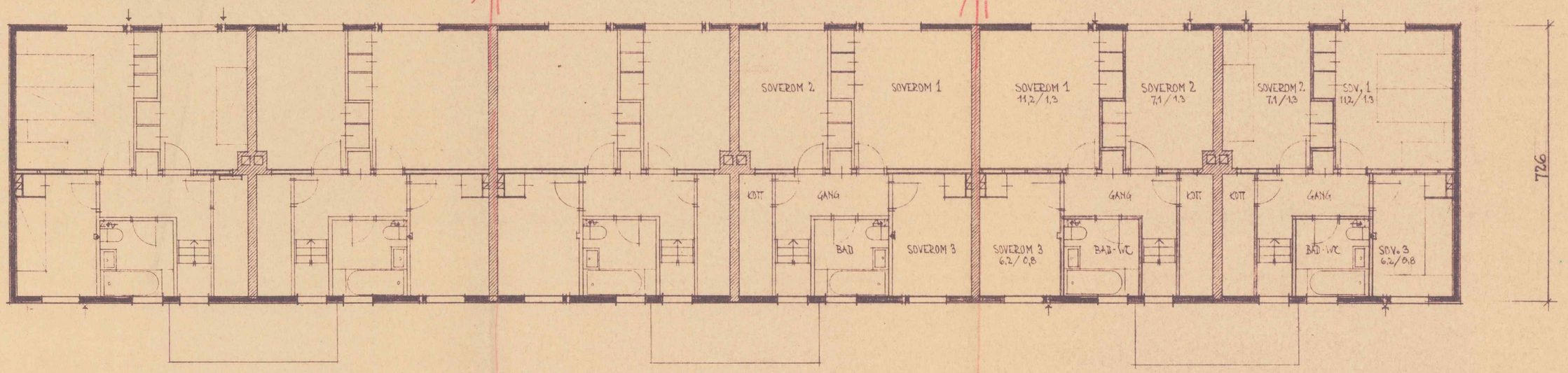
PLAN AV KJELLER.

V6

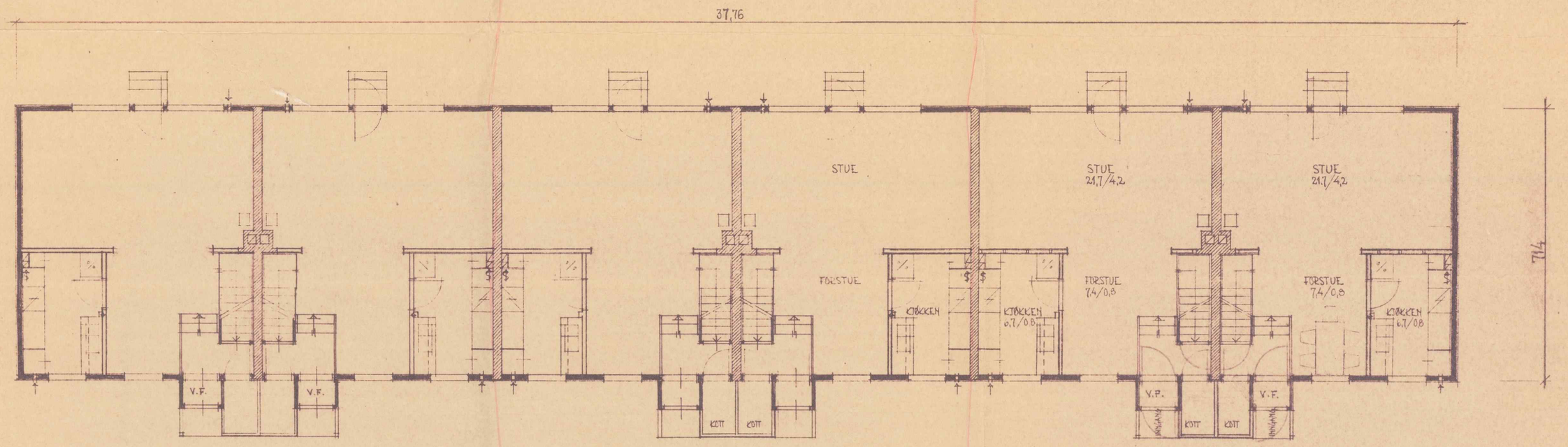
Hus nr 20

OBOS ANLEGG 259, ABELLUND BORETTSLAG. AREAL R - 148/188, 160/683, MANGLERUD.		KORR: 21-10-64 OSLO - 2.3.61 MÅL - 1:100
PLANER HUS NR. 20,22	HELGE THAMS ARKITEKT, M.N.A.L.	61430 B

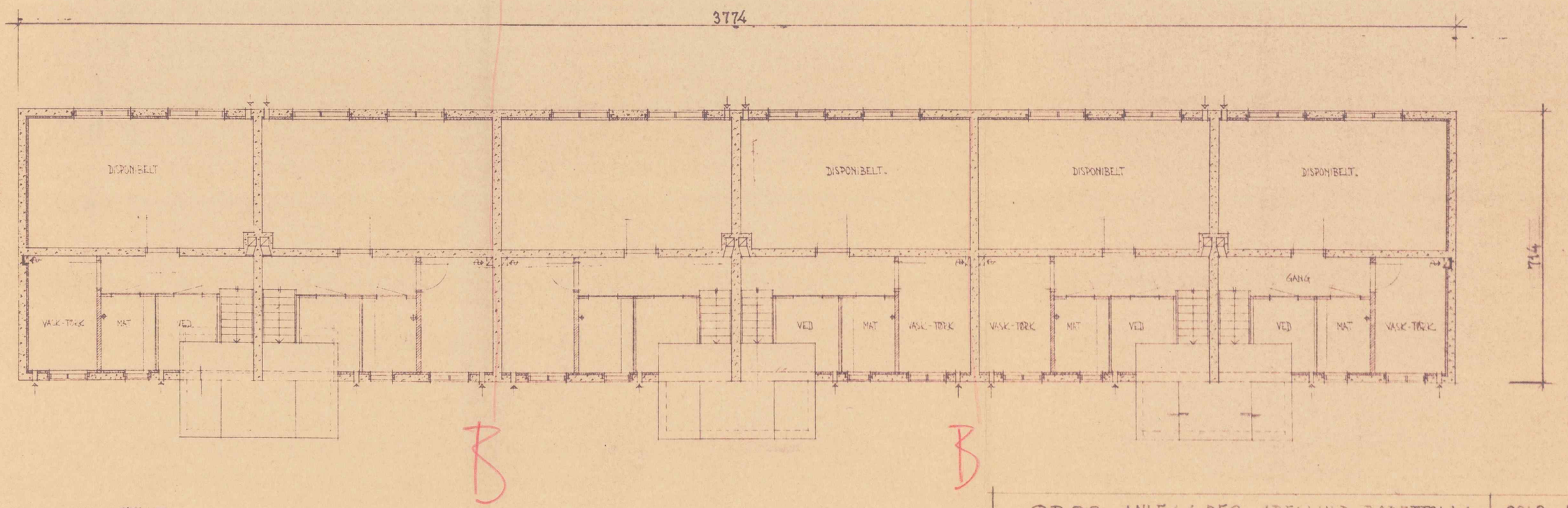
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 APR 1963



PLAN AV 2. ETASJE.



PLAN AV 1. ETASJE.



PLAN AV KJELLER.

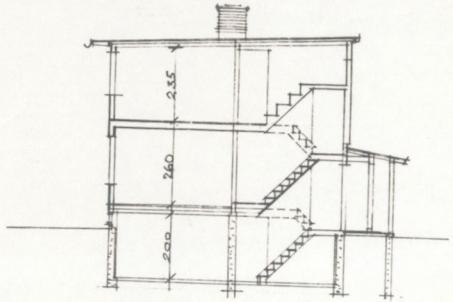
OBOS ANLEGG 259, ABELLUND BORETTSLAG.
AREAL R - 144/188, 160/683, MANGLERUD.
PLANER.
HUS NR. 20

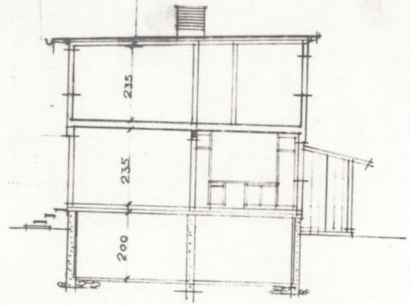
HELGE THAMS
ARKITEKT, M.N.A.L.

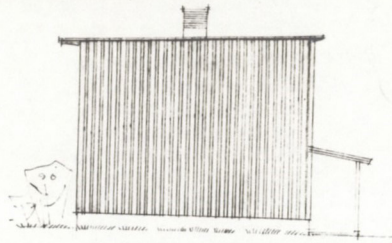
OSLO - 2.3.61
MÅL - 1:100
61430 B

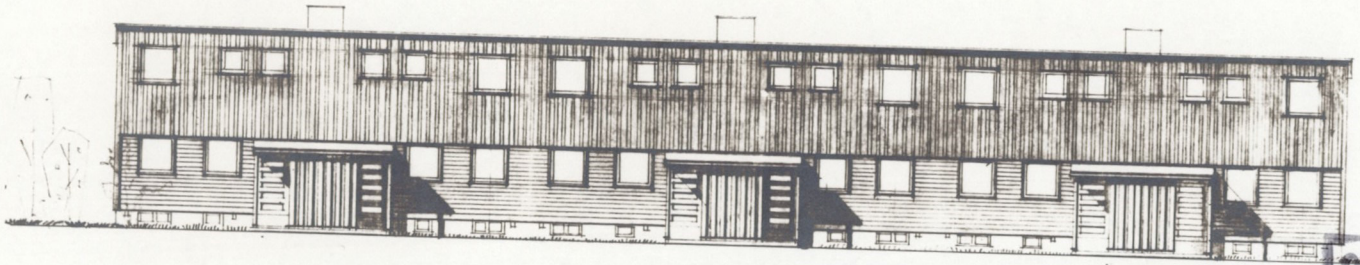
1

V6









OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 APR 1963

V6



Hus nr 20

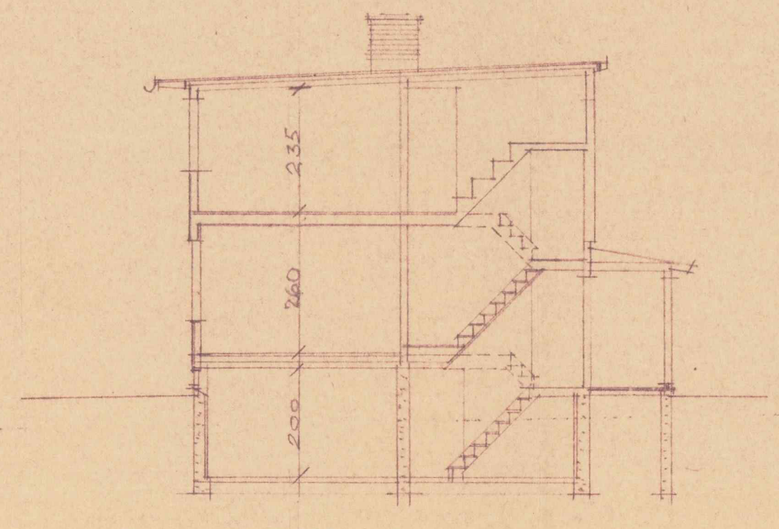
OBOS ANLEGG 259, ABELLUND BORETTSLAG. AREAL R - 148/188, 160/685 - MANGLERUD

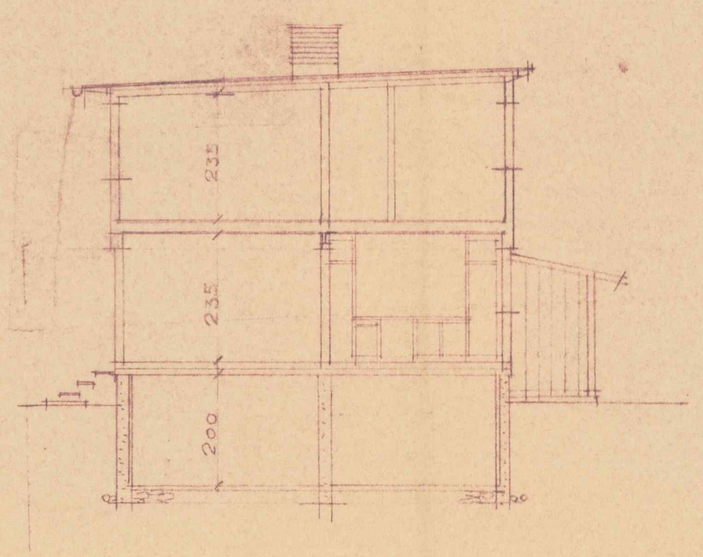
OSLO 2.3.61
MÅL 1:100

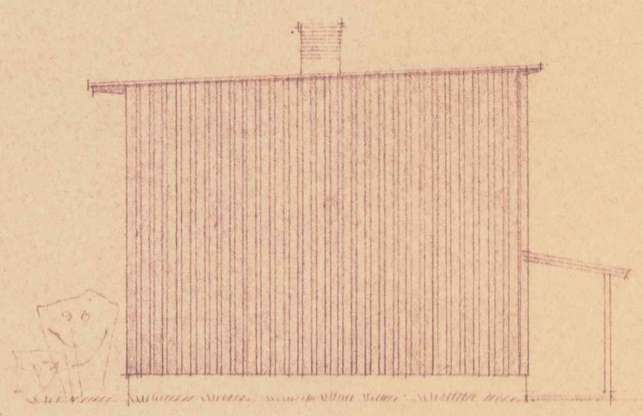
FASADER, SNITT.
HUS NR. 20, 22

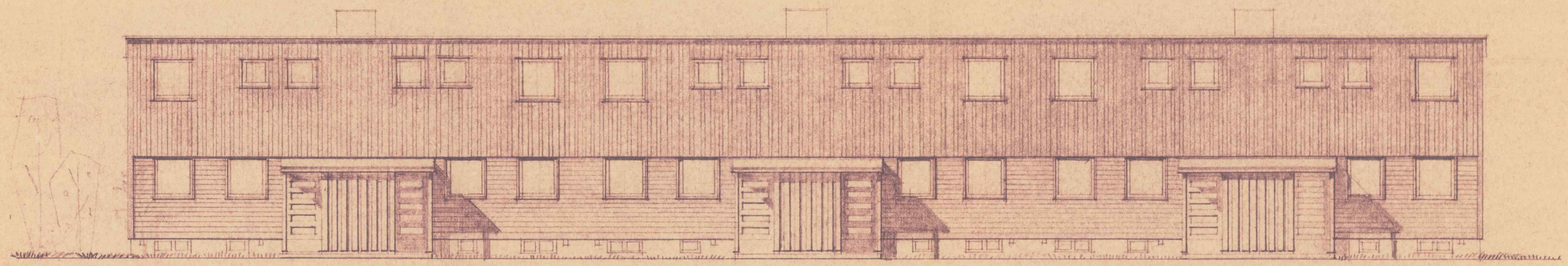
HELGE THAMS
ARKITEKT M.N.A.L.

61430A

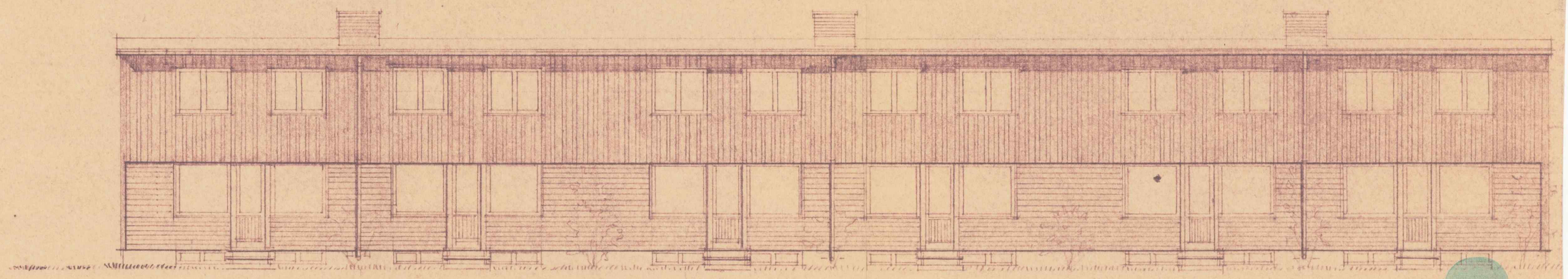








V6



OBOS ANLEGG 259 ABELLUND BORETTSLAG.
AREAL R - 144/188, 160/683 - MANGLERUD

OSLO 2.3.61
MÅL 1:100

FASADER, SNITT.
HUS NR. 20

HELGE THAMS
ARKITEKT M.N.A.L.

61430A

2

Løsøreliste - medfølger ikke boligen ved salg

Følgende gjenstander følger ikke med boligen og tas med av selger:

- TV i stuen
- TV i kjellerstuen
- Lampe over spisebordet
- Lampe over kjøkkenbordet
- Alle øvrige løse lamper i boligen
- Vaskemaskin i bod/vaskerom
- Tørketrommel i bod/vaskerom
- Kjøleskap i bod i kjelleren
- Kjøleskap i utvendig bod
- Verktøyskap i utvendig bod
- Sykkelstativ utendørs
- Alle utemøbler
- Alle møbler og senger, med unntak av sofaen i kjellerstuen

Listen gjelder som en presisering av hvilke gjenstander som ikke inngår i bolighandelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.