

Treskeveien 87



Velkommen til

Treskeveien 87



Salgsoppgaven produsert 21. november 2025

Manglerud

SJELDEN SJANSE | Delikat og velholdt enderekkehus o/tre plan|
Skjermet, stor uteplass og hage | Garasje | Barnevennlig

Prisantydning	9 790 000,-
Fellesgjeld	185 700,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	9 985 292,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 280,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	144 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1962

Ansvarlig megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Renee B. Løkke har gleden av å presentere Treskeveien 87 | Et tilbaketrukket og innholdsrikt enderekkehus med en familievennlig planløsning og mange gode kvaliteter. Boligen består av lys og luftig stue, tidløst kjøkken m/alt integrert, to bad, 3 (4) gode soverom, kjellerstue med gode bruksmuligheter + bod, solrike uteplasser og skjermet hage. Her bor du i et veldrevet borettslag i et barnevennlig område på Manglerud, perfekt for barnefamilier.

Verdt å merke seg:

- Pent Sigdal kjøkken
- Garasjeplass vegg i vegg
- 3 (4) soverom
- To gode bad
- Varmepumpe
- Svært god og luftig gjennomgående planløsning
- Unik og solrik uteplass
- Skjermet fra biler
- Sjelden endetomt
- Flytt rett inn!
- Kort vei til skole og barnehager
- Nærhet til sentrum, marka og off.transport

Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	144 kvm
TBA:	37 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Kjellerstue, bad/vaskerom, gang/garderobe, bod og trapperom
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue, kjøkken og trapperom
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Kott, trapperom, gang, 3 soverom og bad
Total BRA: 40 kvm.


S
V
M
N
3,51 m
2,16 m
kjøkken
3,82 m
4,38 m
stue
6,94 m
5,78 m
Treskeveien 87, 1.etg
2,69 m
entre
1,87 m
1,09 m























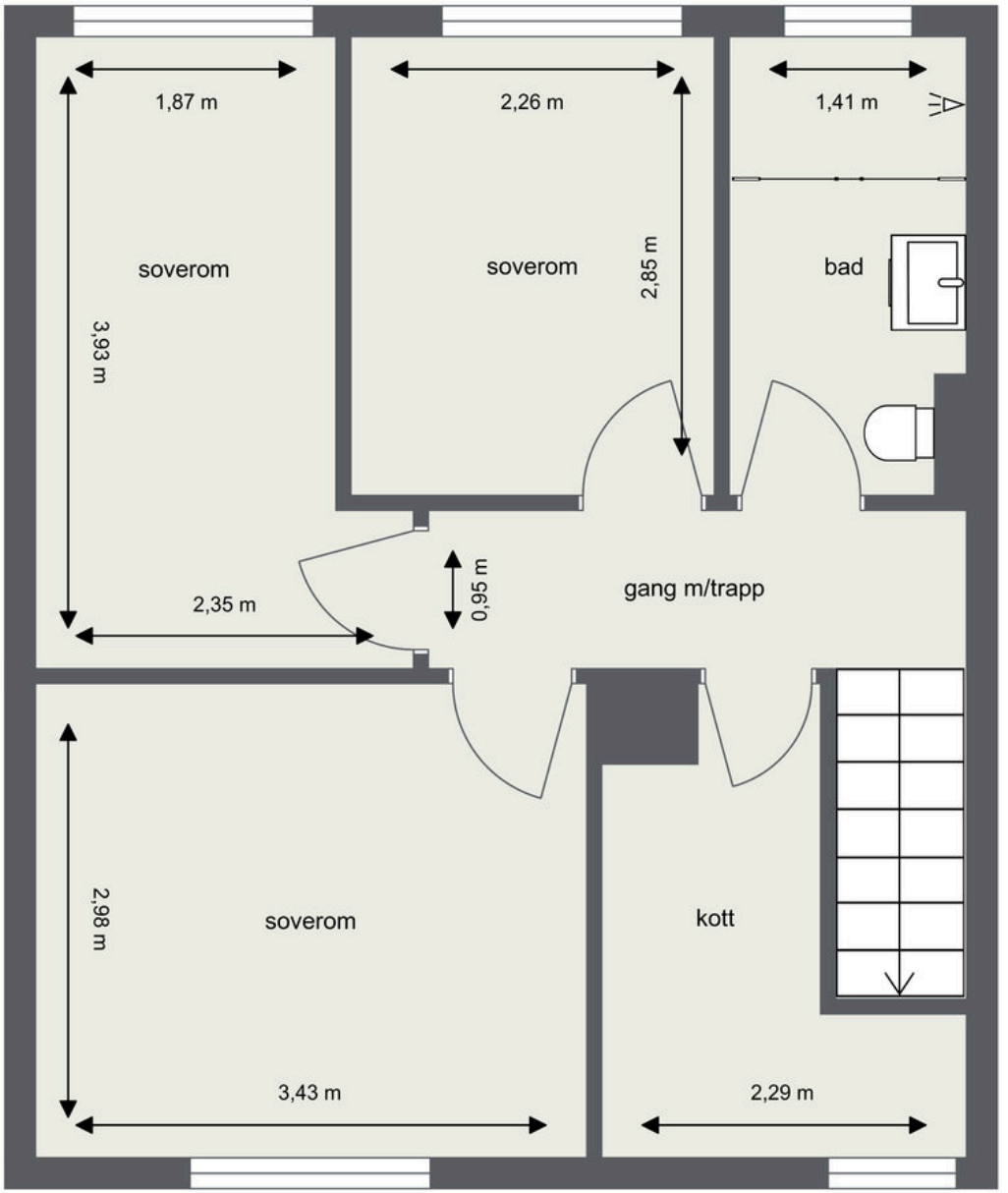

EMOST











Treskeveien 87, 2 etg.















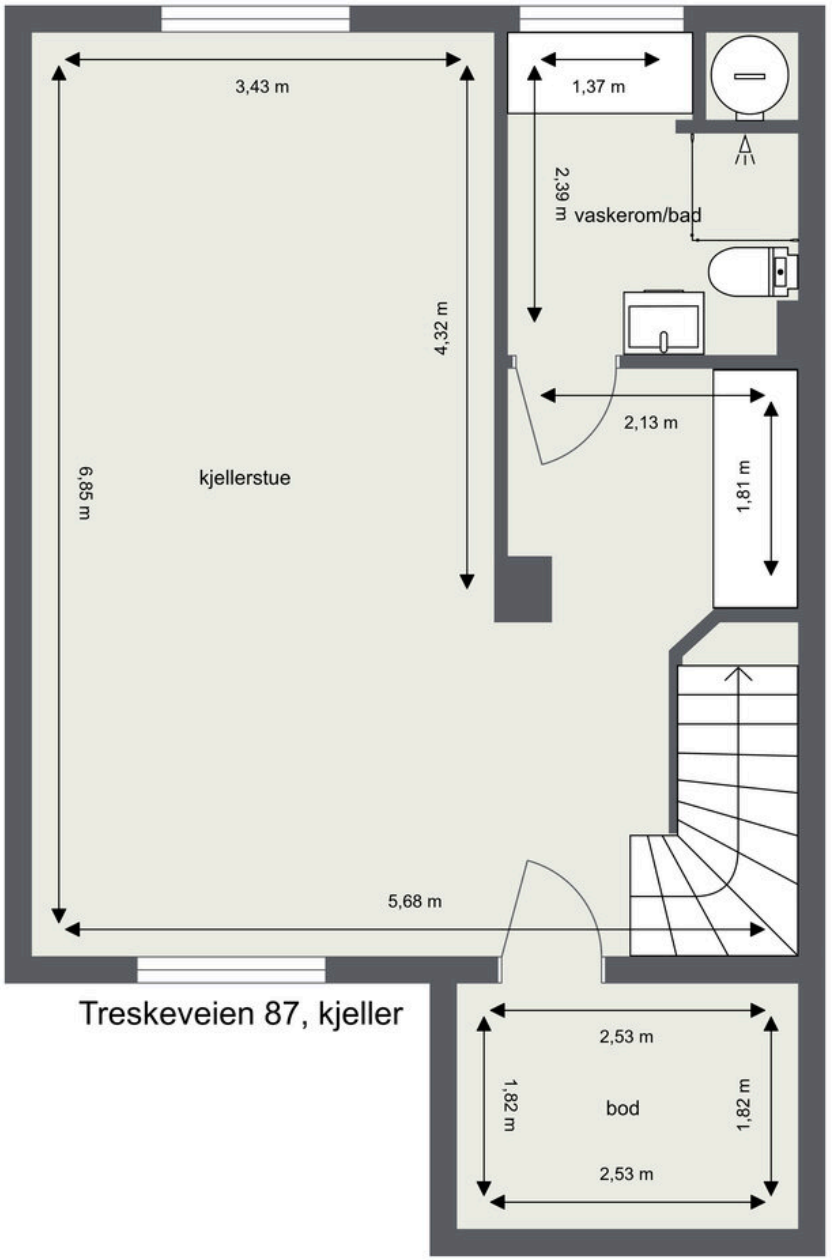











3,43 m
1,37 m
2,39 m
vaskerom/bad
4,32 m
2,13 m
6,85 m
kjellerstue
1,81 m
5,68 m
Treskeveien 87, kjeller
2,53 m
1,82 m
bod
1,82 m
2,53 m










HÄND-
SÄPE


BOSCH
BOSCH




















MANGLERUD
SENTER
10-21 (10-19)
SALG


Manglerud bad og aktivitetshus


BINGO
Utgang Exit



Informasjon

Treskeveien 87

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0219/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160, bnr 828 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 116 i Abellund Borettslag, org.nr. 950386223

Selgere
Arild Solheim
Anja Fjeldavli-Johansen

Kjøpesum og omkostninger
9 790 000,- (Prisantydning)
185 700,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 975 700,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 292,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 985 292,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 999 992,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 144 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Kjellerstue, bad/vaskerom, gang/garderobe, bod og trapperom
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue, kjøkken og trapperom
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Kott, trapperom, gang, 3 soverom og bad
Total BRA: 40 kvm.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:
1. etasje: Entré, stue, kjøkken og trapperom.
2. etasje: Kott, trapperom, gang, 3 soverom og bad.
Kjeller: Kjellerstue, bad/vaskerom, gang/garderobe, bod og trapperom.
Garasje på 14,8 m^2.
Terrasse på 37 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod/garasje som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått TG3 av takstmann:
Utvendig > Utvendige trapper
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk
- Trapp til terrasse fra stue er uten rekkverk og høydeforskjell mot terreng er målt til >0,5m.
Konsekvens/tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende punkter har fått TG2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører:
- Skyvedør har passert 30 års brukstid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Terrassegulv med ujevnheter og bruksslitasje etter mange års bruk og skjevheter skyldes trolig telehiv og sviktende fundamentering.

Innvendig > Overflater - 2:
- Parkettgulv med bruksslitasje og noe oppsprekkinger i langsgående skjøter, stedvis bruksslitasje og merker etter oppheng, riss i flis i entre.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper:
- Trapper med bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Hovedstoppekran er plassert bak flislagt luke på bad/vaskerom i kjeller som er fuget med silikon. Dette vanskeliggjør inspeksjons- og betjeneningsmuligheter.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Det foreligger ikke samsvarserklæring på alt innvendig elektrisk anlegg foretatt etter 1999 og det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På dette og generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Tomteforhold > Garasje:
- Det er opplyst fra selger at port eller portåpner er med nedsatt funksjon og har behov for service.
- Porten er ikke testet på befaringen

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på membranarbeider som f.eks sjekkliste, faktura, bilder m.m.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Servant med krakkelering/riss i bunn og delaminering på speilfronter.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Servant med krakkelering/riss i bunn og delaminering på speilfronter.

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass i rekke med automatisk portåpner. Ellers gjesteparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. M-Tek AS, november 2025.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, ufaglært. Skiftet ut plast-takplater over pergola.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Eliktrikergruppen AS, desember 2022

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja, desember 2022

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. I regi av borettslaget, utført av Solid Rør AS, oktober 2025.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Funn av beskjedent antall skjeggkre ved overtakelse i 2020. Svært effektiv og vellykket sanering. Ikke sett antydning til eller spor av, skadedyr av noe slag i boligen de siste fem år.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Garasjeportåpner som ikke alltid åpner. Utbedres før overtakelse.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende.
- Ja. Takstrapport 2020.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
- Ja. Planer om oppussing av fasader. Ikke avgjort pr nå.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Rekkehus over tre plan oppført med betong grunnmur, etasjeskillere i lettbetong/siporex og bindingsverk/lettbetongselementer fra byggeår. Utvendig med stående og liggende malt kledning og svakt hellende yttertak i sperrekonstruksjon tekket med papptekking eller folie. Nylig gjennomført rørfornying av kloakk- og bunnledninger. Det foreligger søknad om rammetillatelse datert 21.10.2025: Rammesøknaden gjelder utvendig rehabilitering av Abellund borettslags bygninger. Yttervegger og tak på boligmassen skal etterisoleres, samt skifte ut vinduer, dører, trekledning mm for å forbedre energieffektiviteten. Det vil samtidig også bli gjort nødvendige rehabilitering av garasjebyggene mm i borettslaget. Borettslaget ble bygget opp i 1962 – 63. Det består av totalt 254 leiligheter i til sammen 59 bygninger. Det er også flere garasjebygg samt et klubbhus på området. Borettslaget består av tre boligtyper: Hustype A- 4- mannsbolig i tre Hustype B- Rekkehus i tre i 2 og 3 etasjer. Hustype C- Rekkehus med lettbetongvegger. Etterisolert og trekledd på slutten av 80-tallet. Det er variasjoner innenfor hustypene da plassering i terrenget gjør at noen har en underetasje med boligfunksjoner eller et felles inngangspartier.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på begge bad og i entre, panelovner og varmepumpe.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 280,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer internett, TV signal, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Det vil påløpe eiendomsskatt i tillegg til felleskostnadene fire måneder ila året.

Felleskostnadene vil øke med kr 634,- i månedene med eiendomsskatt.

Eventuelle fremtidige endringer i felleskostnader er estimert til kr 571 fra og med 01.01.2026. Se vedlagte megleropplysninger i salgsoppgaven for mer info.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 063 995,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 255 980,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for internett og tv-tjenester. Borettslagets nåværende avtale med leverandør utløper høsten 2025. Det er foreslått at det skal utføres en avstemning om beboere selv kan velge tjenester for kabel-tv og bredbånd. Endringer tjenester og pris kan derfor forekomme.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 254 andelsleiligheter. Abellund Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950386223, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

Vaktmester tar seg av snømåking bortsett fra den siste meteren inntil inngangsdøren.

Borettslagets generalforsamling har vedtatt forprosjektering av rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, herunder fasader og tak. Styreleder informerer pr. 19.11.2025 at prosjektet er under prosjektering, og at styret håper å ha hentet inn priser og ha en avstemning for låneopptak på generalforsamling til våren 2026. Det er foreløpig ikke klart hva felleskostnader/fellesgjeld for andelen vil øke med i forbindelse med prosjektet, men styret tror prosjektet vil ende på over 150 millioner kroner fordelt på andelene. Dersom låneopptaket til denne rehabiliteringen vedtas av generalforsamlingen må det påregnes en vesentlig økning av felleskostnader. Det er sendt ut nabovarsel som gjelder rehabilitering av bygningsmasse, og omfatter etterisolering av yttervegger, takflater, og utskiftning av panel, vinduer og dører etter behov. Se mer info på kommunen sine hjemmesider, samt dokumenter vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslaget har startet del to av rehabilitering av bunnledninger og uttrekksledninger. Styret informerer om at pågående rehabilitering av bunnledninger og uttrekksledninger er forventet å være ferdig i mars 2026.

Borettslaget har igangsatt et forprosjekt for å få et godt beslutningsunderlag. Borettslaget ønsker i denne forbindelse å vurdere etterisolering og andre aktuelle energitiltak, og å få utredet lønnsomheten i dette. Dersom en rehabilitering igangsettes må økning i fellesutgifter og andel fellesgjeld påregnes.

Det er vedtatt endring av vedtekter og fastsetting av ny fordelingsbrøk for borettslaget. Dette er under arbeid og ennå ikke trått i kraft. Se årsberetning for mer informasjon.

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 dete 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. Følgende ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i desember 2024: Abellund boretslag overtar ansvaret for garasjene, herunder drift og vedlikehold.

Borettslaget arrangerer både juletrefest og "Rusken-aksjon" for beboerne som arrangeres i regi av Borettslagets Fest- og velferdskomité.

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

Oppussing – kjellergulv
Det er ikke tillatt å pigge/senke kjellergulvet for å få økt takhøyde da dette påvirker dreneringen til husene. Dersom det oppdages at dette er gjort, vil dette kreves satt tilbake til opprinnelig høyde.
Ventilasjonskanalene kan ikke fjernes. Eventuelle endringer som omfatter ventilasjonskanaler, berører felles rør, eller andre felles innretninger er søknadspliktig.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Se OBOS sine sider for mer info om utlysning. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 185 700,-pr. 17.11.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207652784
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 12 906 772,00
Innfrielsesdato: 30.09.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207742767
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 27 928 335,00
Innfrielsesdato: 30.11.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ne

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har et lån med IN-ordning. Ved full innbetaling av andel fellesgjeld på dette lånet vil felleskostnadene reduseres med kr 568,- pr. mnd. ut ifra dagens vilkår og betingelser. Endringer kan forekomme. Felleskostnader pr. mnd. bil utgjøre kr 5 712,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 13 148,- pr. 17.11.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 1 941 868. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 3 579 700.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Den som ønsker å holde husdyr, må varsle styret om dette.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90591443

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 20 660 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Treskeveien 97 ligger attraktiv til i hyggelig og barnevennlig boligområde på Manglerud i Østensjø bydel.

Nærmeste kjøpesenter er ca. 12 minutters spasertur unna. Manglerud Senter (http://www.manglerudsenter.no/) er et moderne kjøpesenter med et rikt utvalg av forretninger, treningssenter, post, apotek, legesenter, kafé, vinmonopol, Burger King m.m. I tillegg ligger Bryn (http://brynsenter.no/) og Lambertseter senter (http://www.lambertsetersenter.no/) få kjøreminutter unna. Like ved boligen har man også en søndagsåpen Joker (Abildsø).

Treningsglad? Det er flere rekreasjons og treningsmuligheter i området. Av innendørstrening er det kort vei til SATS Ryen, med sine varierende gruppetimer og sitt store utvalg av egentreningsmuligheter. I tillegg har man Fresh fitness i område. Foretrekker man å benytte seg av naturen som rekreasjonsarena, er det flere gode alternativer. Østensjøvannet ligger bare noen få minutter unna. Rundløypen rundt vannet passer perfekt til en ettermiddagstur, dersom det skulle friste. Det er i tillegg milevis med turstier og skiløyper i Østmarka. Østmarksetra og Rustadsaga kan trekkes frem som gode anbefalinger for sluttdestinasjon.

Sentralt og solrikt beliggende i veletablert boligområde på Manglerud, bestående av 4-mannsboliger og rekkehusbebyggelse. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet. Manglerud har et godt bomiljø for folk i alle aldre.

Meget barnevennlig med fine grøntområder mellom bebyggelsen. Kort vei til flere barnehager og til Manglerud skole, samt Manglerudhallen. Det er et bredt idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet.

Tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannets rike dyre- og fugleliv innen fem minutters gange. Gang - og sykkelsti langs Østensjøvannet er også inngangsport til Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade- og fiskevann samt Østmarksetra som et i naturlig samlingspunkt.

Det er meget kort vei til offentlig kommunikasjon. Med buss fra Enebakkveien mot sentrum går buss 70 til Bjørvika på 15 minutter. T-bane, buss (buss 23 v/ Manglerud senter (Simensbråten / Lysaker). Buss 78 A og 78 B Østensjøring har busstopp like ved fra busstoppet Treskeveien. T-bane fra Manglerud til Jernbanetorget tar ca. 12 minutter. For ytterligere informasjon se www.ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.01.1965.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avvik fra byggetegning:
Kjeller: opprinnelig disponibelt rom er oppdelt til kjellerstue med vegg. Vaskerom er omgjort til bad/vaskerom og det er etablert gang. Omgjøring fra disponibelt rom til rom for varig opphold er omsøkingspliktig.

Det er ikke fremvist godkjente tegninger/tillatelser for dette. Det er satt inn 2 stk. større vinduer som tilfredsstiller størrelseskrav til rømning.
1. etg: kott i vindfang er fjernet og det er laget større entre.

Disponibelt rom og vaskerom som i dag benyttes som kjellerstue og bad oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som kjellerstue og bad. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og byggegrense. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Eiendommen ligger i gul sone for støy fra vei.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/160/828:
19.02.1987 - Dokumentnr: 11360 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1731191 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig unntak fra gjeldende bebyggelsesplan

13.11.1963 - Dokumentnr: 15034 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:683

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagets generalforsamling har vedtatt forprosjektering av rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, herunder fasader og tak. Styreleder informerer pr. 19.11.2025 at prosjektet er under prosjektering, og at styret håper å ha hentet inn priser og ha en avstemning for låneopptak på generalforsamling til våren 2026. Det er foreløpig ikke klart hva felleskostnader/fellesgjeld for andelen vil øke med i forbindelse med prosjektet, men styret tror prosjektet vil ende på over 150 millioner kroner fordelt på andelene. Dersom låneopptaket til denne rehabiliteringen vedtas av generalforsamlingen må det påregnes en vesentlig økning av felleskostnader. Det er sendt ut nabovarsel som gjelder rehabilitering av bygningsmasse, og omfatter etterisolering av yttervegger, takflater, og utskiftning av panel, vinduer og dører etter behov. Se mer info på kommunen sine hjemmesider, samt dokumenter vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslaget har startet del to av rehabilitering av bunnledninger og uttrekksledninger. Styret informerer om at pågående rehabilitering av bunnledninger og uttrekksledninger er forventet å være ferdig i mars 2026.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 167 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. november 2025

Ansvarlig megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Treskeveien 87

Treskeveien 87

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.6 km

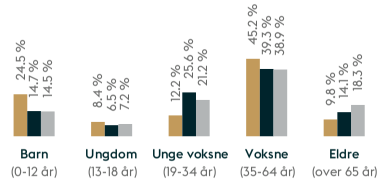
Offentlig transport

Treskeveien Linje 78A, 78B	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3 km
Holtet Linje 13, 19	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.4 km

Barnehager

Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.6 km
Mangelberget barnehage (1-5 år... 30 barn	10 min 0.8 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Manglerud skole	11 min
Manglerud idrettspark	16 min
Manglerud bad	10 min
SATS Ryen	13 min

«Flott plass for barna å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Treskeveien 87, 0681 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 828
Andelsnummer 116

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 18.11.2025 **Rapportdato:** 20.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25204 **Referansenummer:** AA1966

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av rekkehus med adresse Treskeveien 87.

Rekkehuset er oppført i 1962 og har vært i kontinuerlig bruk siden oppføring. Det foreligger godkjente byggetegninger, men enkelte endringer i kjeller og entré avviker fra opprinnelig godkjent løsning.
Boligen har et samlet BRA på 144 m², hvorav 129 m² er internt bruksareal. Planløsningen omfatter kjellerstue, bad/vaskerom og boder i kjeller, entré, stue og kjøkken i 1. etasje, samt tre soverom, bad og gang i 2. etasje. Det følger egen garasjeplass på ca. 15 m².

Bygningen bærer preg av normal aldring, og det er registrert flere avvik som er typiske for boligens byggeår. Vinduer og enkelte dører har høy alder og redusert funksjon, og terrassen har skjevheter og slitasje. Innvendige overflater viser bruksslitasje, og det er registrert høydeforskjeller i flere gulv, noe som vurderes som naturlige setninger. Det anbefales radonmåling da bygget ikke har radonsperre.

Kjellerbadet vurderes som utett og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav. Badet i 2. etasje fra 2013 mangler tilstrekkelig dokumentasjon på membranarbeider, og det er mindre avvik på sanitærutstyr. VVS-anlegg fungerer, men hovedstoppekran i kjeller kan gjøres lettere tilgjengelig. Elektrisk anlegg er delvis av eldre dato og anbefales gjennomgått av fagperson.

Det pågår rammesøknad for omfattende rehabilitering av fasader, tak, vinduer og dører i borettslaget, noe som på sikt vil forbedre byggets tekniske standard. Boligen fremstår som funksjonell, men med enkelte bygningsmessige forhold som bør vurderes nærmere av kjøper.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert for selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles
bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

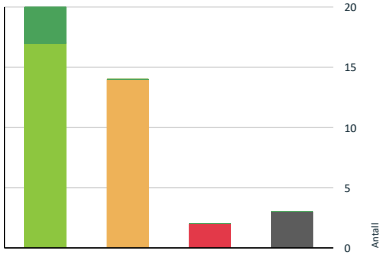
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avvik fra byggetegning:
Kjeller: opprinnelig disponibelt rom er oppdelt til kjellerstue med vegg. Vaskerom er omgjort til bad/vaskerom og det er etablert gang. Omgjøring fra disponibelt rom til rom for varig opphold er omsøkingspliktig. Det er ikke fremvist godkjente tegninger/tillatelser for dette. Det er satt inn 2 stk. større vinduer som tilfredsstiller størrelseskrav til rømning.
1. etg: kott i vindfang er fjernet og det er laget større entre.

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

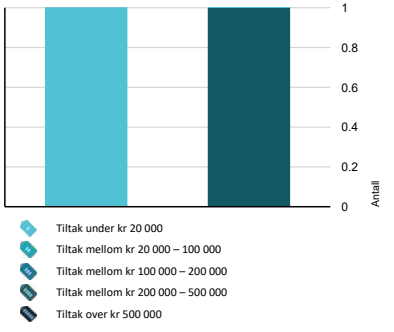
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Garasje** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Varmekabler på bad 2 etg. utbedret av M-tech etter jordfeil.
2025	Modernisering	Rørfornying av kloakkrør, uttrekk og bunnledninger i regi av borettslag.
2024	Modernisering	Nye takplater på overbygg terrasse.
2022	Modernisering	Kjøkkenfornying med foliering av fronter, nye hvitevarer, ny ventilator samt behandling av benkeplate m/ny kum. Det ble også montert ny stikkontakt og ny dimmer.
2021	Modernisering	Diverse oppgradering av veggoverflater.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rekkehus over tre plan oppført med betong grunnmur, etasjeskillere i lettbetong/siporex og bindingsverk/lettbetongselementer fra byggeår.
Utvendig med stående og liggende malt kledning og svakt hellende yttertak i sperrekonstruksjon tekket med papptekking eller folie.
Nylig gjennomført rørfornying av kloakk- og bunnledninger.
Det foreligger søknad om rammetillatelse datert 21.10.2025: Rammesøknaden gjelder utvendig rehabilitering av Abellund borettslags bygninger. Yttervegger og tak på boligmassen skal etterisoleres, samt skifte ut vinduer, dører, trekledning mm for å forbedre energieffektiviteten. Det vil samtidig også bli gjort nødvendige rehabilitering av garasjebyggene mm i borettslaget.
Borettslaget ble bygget opp i 1962 – 63. Det består av totalt 254 leiligheter i til sammen 59 bygninger. Det er også flere garasjebygg samt et klubbhus på området. Borettslaget består av tre boligtyper: Hustype A- 4- mannsbolig i tre Hustype B- Rekkehus i tre i 2 og 3 etasjer. Hustype C- Rekkehus med lettbetongvegger. Etterisolert og trekledd på slutten av 80- tallet. Det er variasjoner innenfor hustypene da plassering i terrenget gjør at noen har en underetasje med boligfunksjoner eller et felles inngangspartier.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn i vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene er med bindingsverkskonstruksjon/lettbetongvegger.
Fasade/kledning med liggende og stående malt bordkledning samt eksponert malt mur.
Det foreligger rammesøknad for Abellund brl. som omfatter rehabilitering/etterisolering av fasader og tak inkl. vinduer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakskonstruksjon med åpne takutstikk tekket med papp.
Det foreligger rammesøknad for Abellund brl. som omfatter rehabilitering/etterisolering av fasader og tak inkl. vinduer.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen er med forskjellige typer vinduer som er byttet gjennom årene;
Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags isolerglass fra 1983, 1984 og blyglassvinduer på bad i kjeller fra byggeåret.
Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2003.
Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags isolerglass fra 1984.
Foliert PVC-vindu på bad med ukjent dato men av nyere type.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer. Vinduer og vindusglass må påregnes være med enkelte riper og avvik på overflatene etter mange års bruk. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.
Det er å forvente at vinduer datert tilbake til 1983/84 er trekkfulle og det vil oppleves kulderas fra disse på kalde dager.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Tiltak:

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid.
Det foreligger rammesøknad for Abellund brl. som omfatter rehabilitering/etterisolering av fasader og tak inkl. vinduer.






TG 2 Dører

Skyvedør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags isolerglass fra 1989.
Hoveddør i teak med sidefelt og elektronisk lås.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Skyvedør har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på bygningsdelen og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.
Det foreligger rammesøknad for Abellund brl. som omfatter rehabilitering/etterisolering av fasader og tak inkl. vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.




TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget sydvendt markterrasse på ca. 37 m² med adkomst fra stue.
Beisede terrassebord på trebjelkelag -antatt på kultet underlag, grensende levegger mot nabo og friareal med hageport oppført med stående malt kledning.
Overbygg oppført i malt trevirke, søylet til terreng/bjelkelag med lektet sperretak kledd med transparente plater i acryl e.l.
Takplater er sist byttet i 2024.
Dobbel manuell markise. (markise er ikke testet eller vurdert)

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Terrassegulv med ujevnheter og bruksslitasje etter mange års bruk og skjevheter skyldes trolig telehiv og sviktende fundamentering.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Terrassen fungerer med dette avviket men det er påregnelig med oppgradering i fremtiden. Det er sannsynlig at bjelkelag mot terreng må byttes ifbm. arbeidene.

Tilstandsrapport







TG 3 Utvendige trapper

Åpen tretrapp fra stue til terrasse i beiset trevirke og støpt trapp med steinheller på inngangsside med malt håndløper i stål.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til terrasse fra stue er uten rekkverk og høydeforskjell mot terreng er målt til >0,5m.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: 3-stavs eikeparkett og fliser.
Vegger: malte flater, fliser over kjøkkenbenk og malt Smart-panel
Tak/himling: malte flater, Smart-panel m/ og uten trestruktur og synlig malte lettbetongselementer.
Nedsenket kasse m/downlights i stue langs vegger.

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Parkettgulv, enkelte veggpartier og himlinger:

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Parkettgulv med bruksslitasje og noe oppsprekkinger i langsgående skjøter, stedvis bruksslitasje og merker etter oppheng,
Riss i flis i entre.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og støpt dekke mot grunn.
Det er utført kontroll av etasjeskiller og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Kjeller:
I kjellerstue er det målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

1.etg:
I stue er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjøkken er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I lite soverom mot garasje er det målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 12 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

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

Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som tilsier at tiltak må utføres. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har pusset elementpipe uten montert ildsted. Det er av eier opplyst at siste kontroll av pipe ble utført ca. 2023 - ingen avvik registrert.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.
Ny drenering og utvendig isolering samt fuktsperre under terrengnivå mot grunnmur ble etablert i 2006.







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har originale tretrapper fra byggeåret som er belagt med parkett og trappeneser i aluminium til 2 etg. og tett tretrapp med lakkerte furutrinn til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad setter ut ifra en helhetsvurdering av overflater.

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i trekarm og foldedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Innvendige dører fungerer som tiltenkt med unntak av ca. 2 stk. dører som må justeres og med noe avvik på overflater som slitasje, hakk, merker, sår o.l.
Noe svelling nederst på dør til bad.
Det gjøres oppmerksom på at slitedeler som låsekasse, sluttstykke og hengsler vil over tid ha redusert funksjon pga. vedvarende bruk gjennom mange år.
Det må derfor tas høyde for at det kan påløpe vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover selv om dette ikke nødvendigvis er tilfelle nå.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.







TG 1 Andre innvendige forhold

Det er bra med garderobeplass i boligen.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

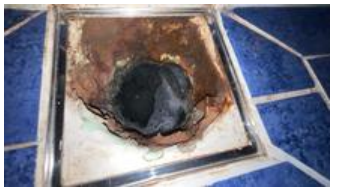
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt bad med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, benkeplass, varmtvannsbereder og toalett. Våtrommet er med 2 stk. plastsluk i gulv.
Det kan ikke konstateres membran/tettesjikt i konstruksjonene som tilfredstiller krav til tetthet. Det er observert påføring av et sjikt under flislaget ved inspeksjon i hovedsluk i dusj men det er ikke mansjett eller klemring som sikrer tett overgang.
Vamtvannsbereder er innkasset med flislagte vegger/avtagbar plate og inspeksjonsluke m/hovedstoppekran er i kasse v/toalett bak flislagt plate med magnet.

Våtrommet er å anse som utett ut i fra observasjoner og det anbefales å begrense dusjing direkte på overflater som ved f.eks installering av dusjkabinett inntil rommet er rehabilitert.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktundersøkelse på veggflater ved hjelp av Protimeter MMS3 i overflatemodus (ikke-destruktiv måling). Metoden registrerer elektrisk ledningsevne i overflatematerialet og gir en indikasjon på mulig fuktpåvirkning. Målingene er utført på representative punkter langs veggen.
Det ble ikke avdekket negative utslag men dette utelukker ikke utett konstruksjon.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt bad med vegg til vegg dusjløsning med skyvedør, veggmontert toalett, veggskap med speilfronter, servantinnredning og speil m/belysning.
Opplyst i tidligere salgsprospekt at badet er bygget i 2013.

Det har vært feil på varmekabel v/sluk under servant. Dette er utbedret 21.11.25 og vil medføre nytte av noen fliser, som igjen kan medføre en viss fargeforskjell i fugemasse. Dette til orientering.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er 2 stk. sluk i rommet, hhv. hjelpesluk i dusj og hovedsluk under servant. Tett dusjlist mot gulv - krever avrenning til begge sluk i rommet fra de ulike vanninstallasjonene.
Det er målt høydeforskjell på 24 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusj med avstand ca. 240 cm og 9-17 mm fall til sluk i dusjområde.
Det er målt høydeforskjell på 28 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist v/servant med avstand ca.94 cm.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og synlig banemebran med udokumentert utførelse.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membranarbeider som f.eks sjekkliste, faktura, bilder m.m.
Våtrom fra 2010 skal oppfylle kravene i TEK10, herunder vanntett sjikt, riktige sluk- og fallforhold, samt bruk av fuktbestandige materialer. Det skal foreligge dokumentasjon på løsninger, produkter og utførelse, inkludert FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring fra ansvarlige foretak. Bildedokumentasjon av skjulte konstruksjoner er ikke et krav, men anerkjent bransjepraksis gjennom BVN.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon må fremvises for å oppfylle krav til TG1. Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på membranarbeider for å kunne lukke avviket.




2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger og sanitærutstyr på badet består av veggmontert wc med 2-delt trykknapp/spylefunksjon, dusjløsning/avlukke med skyvedør, speilskap på vegg. servantinnredning med skuffer og speil over servant m/belysning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servant med krakkelering/riss i bunn og delaminering på speilfronter.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEK10 krever at lekkasjer skal kunne oppdages tidlig for å hindre fuktskader (§13-20). En skjult sisterne uten avrenningsspalte gir ikke synlig lekkasjeindikasjon og regnes som en risikokonstruksjon. Forholdet vurderes som avvik fra TEK10 og anbefalt bransjepraksis






2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørbladet.

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.




KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Fronter på kjøkkeninnredningen ble foliert av Herjedalskjøkken i 2022 og det ble byttet til nye hvitevarer og ny kum i kompositt, nytt blandebatteri samt oppgradering av benkeplate som er av heltre. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er installert komfyrvakt og det er malte veggfliser over kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ifølge NS 3600:2018 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad i 2 etg. og under kjøkkenbenk.
Pex-rør til kum på kjøkken med tettemuffer.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedstoppekran er plassert bak flislagt luke på bad/vaskerom i kjeller som er fuget med silikon. Dette vanskeliggjør inspeksjons- og betjeneningsmuligheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å fjerne avviket må det settes inn egnet luke for hovedstoppekran. Det vil være naturlig å se dette i sammenheng med oppussing av våtrommet.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.
Plast avløp fra kjøkkenbenk og servantskap.
Det har i 2025 vært gjennomført rørfornying av kloakk, soilrør og bunnledninger i regi av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Mekanisk avtrekk på våtrom i 2.etg med tilluft under dørblad.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert varmepumpe med innedel i kjellerstue.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

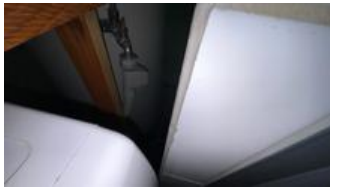
TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom/bad bak innkasset flislagt løsning. Det er ikke mulig å inspisere vvb. uten å demontere deler av benk og kasse.

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Andre installasjoner

Elektronisk dørlås og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på begge bad og i entre, panelovner og varmepumpe.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert under trapp i kjeller med automatsikringer.
Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp. I hovedsak skjult opplegg fra byggeår med enkelte åpne føringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1962 Boligen har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL.anlegget.
   Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger kun samsvarserklæring for montering av 2 stk. trådløse brytere og 2 stk. stikkontakter på kjøkkenet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring på alt innvendig elektrisk anlegg foretatt etter 1999 og det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På dette og generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten.
Seriekoblet røykvarsler med de øvrige husene på rekken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Rekkehusene har foretatt dreneringsarbeider av bygningskroppene i 2006 utført i regi av borettslaget.
Levetidsbetraktning| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong.

TG 0 Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt med gressplen og hekk.

TG 2 Garasje

Uisolert garasje på ca. 15 m² med asfaltdekke og sperretak med papptekking.
Automatisk portåpner og leddport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst fra selger at port eller portåpner er med nedsatt funksjon og har behov for service.
Porten er ikke testet på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Port/portåpner må justeres.

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

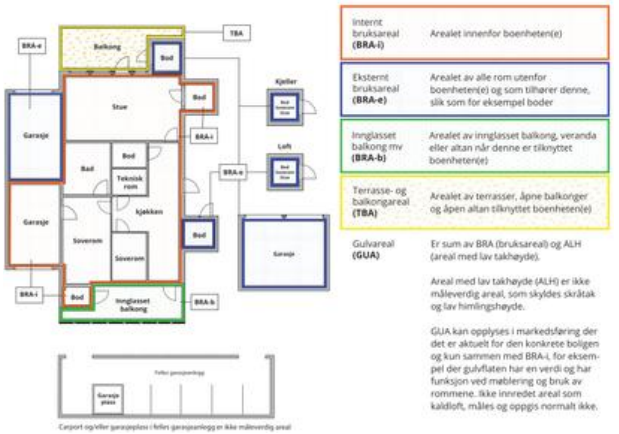
Hva er måleverdig areal?

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 fellesgarasjeanlegg 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

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	44			44	
1. etasje	45			45	37
2. etasje	40			40	
Garasje		15		15	
SUM	**129**	**15**			**37**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, bad/vaskerom, gang/garderobe, bod, trapperom		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, trapperom		
2. etasje	Kott, trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Takhøyde i kjellerstue er målt til 2,08 m.
Takhøyde i stue 1 etg. er målt til 2,35 m
Takhøyde i gang 2 etg. er målt til 2,25 m og bad 2 etg. 2,15 m.

Det medfølger eksklusiv garasjeplass i fellesrekke - oppmålt til 14,8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra byggetegning:
Kjeller: opprinnelig disponibelt rom er oppdelt til kjellerstue med vegg. Vaskerom er omgjort til bad/vaskerom og det er etablert gang. Omgjøring fra disponibelt rom til rom for varig opphold er omsøkingspliktig. Det er ikke fremvist godkjente tegninger/tillatelser for dette. Det er satt inn 2 stk. større vinduer som tilfredsstiller størrelseskrav til rømning.
1. etg: kott i vindfang er fjernet og det er laget større entre.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvindu i kjellerstue er med godkjente mål men er plassert ca. 1,3 m. over gulv.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. En stabil fastmontert benk eller trapp under rømningsvinduet, kan kompensere for vinduer plassert høyere oppe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	119	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Arild Solheim og Anja Fjeldavli-Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	828		0	20647 m²	Tomteareal er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Treskeveien 87

Hjemmelshaver
Abellund Borettslag

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1117/ABELLUND BORETTSLAG	950386223	1117	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Anja Fjeldavli-Johansen og Arild Solheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
116	18 100	13 148	*31.12.2024*	185 657	*19.11.2025*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i populært, barnevennlig og rolig boligområde på Manglerud. Store fellesarealer med flere lekeplasser i sameiet og området. Kort vei til Manglerud senter og offentlig kommunikasjon.
I nærområdet ligger flere barnehager, idrettsanlegget på Manglerud, samt Manglerud skole. Østensjøvannet byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter med muligheter for å spasere, sykle og gå på ski i Østmarka. I tillegg er det gode tur
og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	90591443			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.11.2025	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.11.2025	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	19.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.11.2025	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	
2	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Treskeveien 87, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 828
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AA1966

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. nov. 2025

Oppdragsnummer
18-0219/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Treskeveien 87, 0681 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Arild Solheim, Anja Fjeldavli-Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2761955
Forsikret i: NEMI

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek AS, november 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Skiftet ut plast-takplater over pergola

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eliktrikergruppen AS, desember 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regi av borettslaget, utført av Solid Rør AS, oktober 2025

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Funn av beskjedent antall skjeggkre ved overtakelse i 2020. Svært effektiv og vellykket sanering. Ikke sett antydnig til eller spor av, skadedyr av noe slag i boligen de siste fem år

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Garasjeportåpner som ikke alltid åpner. Utbedres før overtakelse

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport i 2020

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Planer om oppussing av fasader. Ikke avgjort pr nå

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

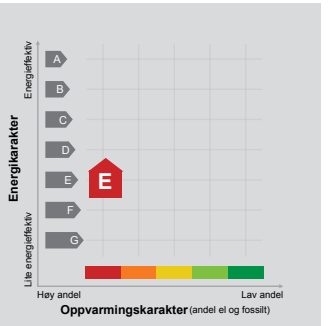
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0219/25

ENERGIATTEST

Adresse	Treskeveien 87
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	828
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80405014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191168
Dato	18.11.2025
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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Kristina Erevik
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: k.erevik@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0219/25 . Vår ref.: 0259-1-1117 Dato: 17.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ABELLUND BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950386223
Andelseier:	Fjeldavli-Johansen, Anja
Medeier:	Solheim, Arild
Leilighetsnummer:	1117
Adresse:	Treskeveien 87, 0681 OSLO
Andelsnummer:	116
Gnr.	160
Bnr.	828

Borettsinnskudd: Kr. 18 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207652784
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	12 906 772,00
Innfrielsesdato:	30.09.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207742767
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	27 928 335,00
Innfrielsesdato:	30.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208596608
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	2 993 162,00
Innfrielsesdato:	30.08.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 279,93,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto renter	253,10	
Lån nr: 9820765278; IN lån 1 - Akonto avdrag	315,83	
Internett	112,00	400,00 fra 01.01.2026
TV Signal	227,00	171,00 fra 01.01.2026
Eiendomsskatt	634,00	
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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	888,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 448,-
Annen formue:	13 148,-
Gjeld:	179 008,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207652784
Restsaldo:	55 579,75
Kapitalkostnader:	554,38
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207742767
Restsaldo:	117 486,45
Kapitalkostnader:	773,05
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208596608
Restsaldo:	12 591,36
Kapitalkostnader:	67,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 185 657,56,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 259
ABELLUND BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ABELLUND BORETTSLAG

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ABELLUND BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 515 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 515 000.

Sak 7

Opptak av lån til rehabilitering av kloakk- og bunnledninger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Avvikling av lineær-TV i borettslaget

Forslag fremmet av:
Marius Bye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

Praktisk gjennomføring:

Avtalen med eksisterende leverandør sies opp ved førstkommende mulige tidspunkt.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Mistillit mot styret

Forslag fremmet av:
Robert Th. Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Bakgrunn for mistillitsforslaget

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

1. Manglende vedlikehold av bygningsmassen

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

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

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

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

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

2. Manglende fremdriftsplan og kommunikasjon

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

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

3. Feilprioriteringer og ufornuftige beslutninger

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

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

4. Manglende planlegging ved vaktmesterens pensjonering

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

Styrets mulighet til å uttale seg

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

Forslag til vedtak

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

Forslag 1: Mistillitsforslag mot styret

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

Forslag 2: Ikke-godkjenning av årsberetningen

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

Forslag 3: Tilbakeholdelse av styrehonorar

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

Relevante lovhenvisninger jeg vil fremheve for Generalforsamlingen.

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

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

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

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

Avslutning

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marius Bye
  Valgkomiteens innstilling

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

- Toini Caroline Lødemel
  Valgkomiteens innstilling

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

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

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

- Jan Eriksen
  Valgkomiteens innstilling

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannsikring

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

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

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

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

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

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

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

Ansettelse av ny vaktmester/driftsleder

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

Bortkjøring av privat avfall

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

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

På Oslo kommunes gjenbruksstasjoner (der stasjonen på Ryen kun er en kort kjøretur unna), kan privatpersoner som bor i Oslo levere inntil 1m³ avfall kostnadsfritt. Stasjonen tar også imot hageavfall. **Styret oppfordrer beboerne til å benytte seg av denne ordningen ved behov for å kvitte seg med privat avfall og hageavfall.**

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

Tilstelninger og sosiale arrangementer

Rusken

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

Juletrefest

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

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

Hva er særskilt med å bo i et borettslag?

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

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

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

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

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

Om styrets ansvar, mandat og saksbehandling

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

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

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

Styret takker for tilliten beboerne har vist i 2024!

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Oppsummering av større vedlikehold og rehabiliteringstiltak i perioden etter 1985:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2020 Aktiv rørinspeksjon utførte rehabilitering av resterende avløpsrør under husrekken Skigardveien 18-24. Tilsvarende ble avløpsrøret under husrekken Treskeveien 70-76, samt utvendig rørstrekk frem til stakekum utbedret med epoxyforing.

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

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

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

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

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

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

2023 Gjennomført utskifting av slukkeapparater i alle boliger.

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Abellund Borettslag

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørnar Sollie er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. 88 fremmøtte + 11 med fullmakt, totalt 99 stemmer.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 495 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 495 000.

✓ **Vedtatt.**

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

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

«Fellesgjeld fordeles prosentvis etter boligens opprinnelige boligareal».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For fellesgjeld betyr dette at:

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

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

For felleskostnader betyr dette at:

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

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

Styret fremmer derfor følgende forslag for generalforsamlingen:

1. Vedtektene § 6-1 (1) endres fra:

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

Til:

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

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

"Fellesgjeld fordeles ut i fra boligens opprinnelige størrelse."

Til:

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

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

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

Bestemmelsen foreslås fjernet i sin helhet da denne blir overflødig.

4. Vedtektene § 6-4 lyder som følger:

"Fordeling av fellesgjeld

Fellesgjeld fordeles prosentvis etter boligens opprinnelige boligareal."

Bestemmelsen foreslås fjernet i sin helhet da denne blir overflødig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtektene endres i tråd med forslaget

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Innkomne forslag: Låneopptagelse på vegne av garasjelaget

Fremmet av: Garasjelaget

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget slik det nå foreligger.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Falt mot 7 stemmer**

9. Valg av tillitsvalgte

Transaksjon 09222115557519158562 Signert BS, HS, MG2

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Sigurd Johansen

Følgende stilte til valg:
Jan Sigurd Johansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marius Bye
Renate Knudsen

Følgende stilte til valg:
Marius Bye
Renate Knudsen

Varamedlem (1 år)

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

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

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Keyr Sheth
Kaja Wilse

Følgende stilte til valg:
Keyr Sheth
Kaja Wilse

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Sigurd Johansen

Følgende stilte til valg:
Jan Sigurd Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Renate Knudsen

Følgende stilte til valg:
Renate Knudsen

Transaksjon 09222115557519158562 Signert BS, HS, MG2

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.

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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 15-1-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 160, bnr. 683, hus 56, felt P, Treskeveien 81-83-85-87.

Journalnr.
61/1880.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
9-11-1964.

Bygningens art
Rekkehus med garasjer.

Byggherre
Oslo .Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6, Oslo 1.

Ansvarshavende
Ingeniör Björn Herrman, c/o Fagbygg A/S, Kr. Augusts gate 6, Oslo 1.

For garasjer:
Ingeniör Per Kind, Treskeveien 61, Manglerud.

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.

Stjerna C/B. 2000. E. A. 400684. —

08.10.2025 14:30:50 AR702296435

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Skigardveien 31, 0681 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
160	827	0	0

Eier: Abellund Borettslag

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Abellund Borettslag skal rehabilitere sin bygningsmasse. På alle boliger skal yttervegger og takflater etterisoleres og skifte panel, vinduer og dører etter behov. Vedlagt tegninger viser ikke alle byggene i Borettslaget, men prinsippene for utskiftinger på de forskjellige boligtypologiene som er i borettslaget. I dette tilfellet er Type A, B1 og C vedlagt.

08.10.2025 14:30:50 AR702296435

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: V210203

08.10.2025 14:30:50 AR702296435

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Marius Bye

E-post: marius.bye@wuerth.com

Telefon: 91887249

08.10.2025 14:30:50 AR702296435

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS

Organisasjonsnummer: 937009984

Telefon: 41623727

E-post: s.aalmo@enerhaugen.com

Postadresse: Trondheimsveien 100, 0565 OSLO

Nabovarselet er signert av

SOLVE ARILD VARSLOTT AALMO på vegne av Enerhaugen Arkitektkontor AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

ENERHAUGEN
ARKITEKTKONTOR

Vår ref.: Deres ref.: Oslo 21.10.2025

REDEGJØRELSE FOR TILTAK – REHABILITERING OG UTVENDIG ETTERISOLERING AV FASADER OG TAK, SAMT UTSKIFTING AV VINDUER OG DØRER MED TILHØRENDE ARBEIDER FOR BOLIGBYGG OG TILLIGGENDE GARASJER MM.

ADRESSE: Grasveien nr. 2-48 og 5-11
Skigardsveien nr. 2-40 og 5-55
Skuronnveien nr. 2-64 og 1- 59
Treskeveien nr. 2-24, 38-96 og 33-103

G./Br. Nr. 148/313, 160/827, 828, 829, 830, 833, 890, 1258.

TILTAKSHAVER: Abellund Borettslag, org. Nr. 950 386 223
ARBEIDETS ART: Rehabilitering og etterisoleringer av fasader og tak, utskifting av vinduer og dører mm.
SØKER: Enerhaugen Arkitektkontor AS

01. Tiltaket

Rammesøknaden gjelder utvendig rehabilitering av Abellund borettslags bygninger.
Yttervegger og tak på boligmassen skal etterisoleres, samt skifte ut vinduer, dører, trekledning mm for å forbedre energieffektiviteten.
Det vil samtidig også bli gjort nødvendige rehabilitering av garasjebyggene mm i borettslaget.

I denne søknaden er det kun lagt ved et fasadetegningssett av hver av de tre hustypene som borettslaget består av. Dette da det bare er mindre endringer fra de utvalgte bygningenes fasadene til de resterende. Hvilke som er valgt kommer fram på situasjonskartet. Se vedlegg D01.

Informasjon om borettslaget.:

Borettslaget ble bygget opp i 1962 – 63.
Det består av totalt 254 leiligheter i til sammen 59 bygninger. Det er også flere garasjebygg samt et klubbhus på området.
Borettslaget består av tre boligtyper:
Hustype A- 4- mannsbolig i tre
Hustype B- Rekkehus i tre i 2 og 3 etasjer.
Hustype C- Rekkehus med lettbetongvegger. Etterisolert og trekledd på slutten av 80- tallet.
Det er variasjoner innenfor hustypene da plassering i terrenget gjør at noen har en underetasje med boligfunksjoner eller et felles inngangspartier.

Se vedleggene E01- E16 av boligtypenes fasader

02. Utforming

Alle boligtypene skal etterisolere eksisterende ytterveggene.
Nye og eksisterende vinduer skal flyttes ut i nytt veggliv.
Det skal legges ny luftet trekledning, både stående og liggende. Noen av tilbyggene er relativt nye og vil ikke bli etterisolerte.

Alle boligtak skal ha full omlegging i forbindelse med etterisoleringen. Takene vil løftes 20 – 25 cm.
Detaljering rundt endringen skal bidra til at det blir bare mindre vesentlig endringer av byggenes utseende.

Balkonger, terrasser og pergolaer skal bygges opp igjen som i dag. Alle avvik som i dag finnes fra den originale utformingen, vil så langt som mulig korrigeres til opprinnelig utformingen.

03. Regulering

Gjeldende regulering for området er V210203» Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan med bestemmelser for Abellund borettslag, Manglerud, gnr. 160 bnr. 827 m.fl. Felt P og deler av Felt R.» Datert 21.02.2003.

04. Vern

Det er ingen form for registrert vern av byggene.

05. Søknad

Rehabilitering og etterisolering eller utskifting av vinduer, dører mm. i et eksisterende bygg vil i mange tilfeller være å anse som en ren reparasjon og ikke et søknadspliktig tiltak etter plan og bygningsloven.
Med henvisning til hvor omfanget av rehabiliteringen og eventuelle mindre justeringer av vindusbredder pga etterisoleringen vurdere vi tiltaket som søknadspliktig.

Siden tiltaket gjelder etterisolering og utskifting av vinduer og dører i eksisterende bygg og ingen nye tilbygg eller endring av plassering som fører til at byggene kommer nærmere kommunale veier enn dagens situasjon er det ikke søkt om dispensasjon etter veiloven §29. Det er ingen nye konstruksjoner som murer, terrasser eller annet utover de eksisterende terrasser som kommer nærmere enn 15 meter fra veimidte enn i dagens situasjon.

Vi anser ikke at ytterligere uttalelser fra andre myndigheter skal være nødvendige.

06. Nabovarsel

Nabovarsel er sendt ut 08.10.2025. Det er ikke mottatt noen kommentarer til disse. Se vedleggene C1 og C2.

07. Ytre Miljø

Tiltaket vil medføre riving og deponering av gamle vinduer, trevirke, isolasjon og taktekking mm.
Med henvisning til TEK17 §9-6 pkt.b om at vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100m2 BRA skal det leveres sluttrapport med avfallsplan.

Med vennlig hilsen



Solve Varslott Aalmo

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Vedleggsliste:

D01 Situasjonskart

C01 Nabovarsel
C02 Kvittering av nabovarsel

E01- E04 Fasader hustype A, eksisterende og ny situasjon
E05- E08 Fasader hustype B 2 etg, eksisterende og ny situasjon
E09- E12 Fasader hustype B 3 etg, eksisterende og ny situasjon
E13- E16 Fasader hustype C, eksisterende og ny situasjon

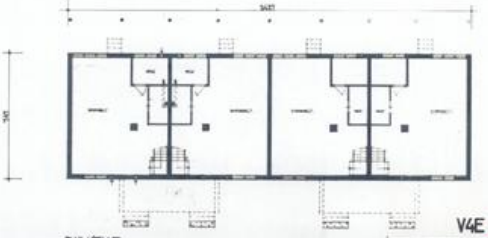
G01- PRO ansvarsrett ARK



PLAN 2. ETASJE.



PLAN 1. ETASJE.



PLAN KJELLER.

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 APR 1963

V4E Hus nr 56

OBOS ANLEGG 599. ABELLUND BRETTSLAG. GNR. 160, BNR. 689, AREAL 7. HAUGENSTUA		OSLO 9.6.1961 MÅL: 1:100
PLANER. 1485 51-60, 70-75	HELGE THAPE ARKITEKT M.N.A.L.	61471 A.



FASADE NORD-ØST.



FASADE SYD-VEST.

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 APR 1963



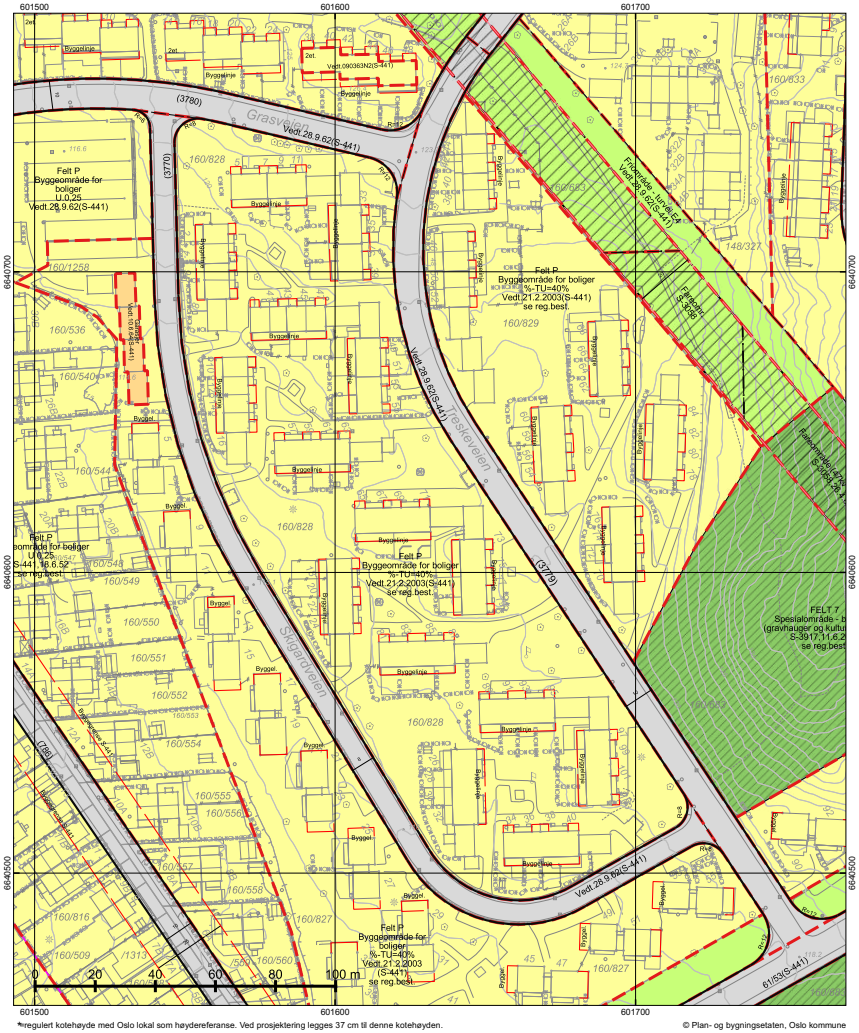
SNITT.



GAVLER.

V4E Hus nr 56

OBOS ANLEGG 599- ABELLUND BRETTSLAG. GNR. 160, BNR. 689, AREAL 7. HAUGENSTUA		OSLO 9.6.1961 MÅL: 1:100
SNITT, FASADER 1485 51-60, 70-75	HELGE THAPE ARKITEKT M.N.A.L.	61471 B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.11.2025
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.

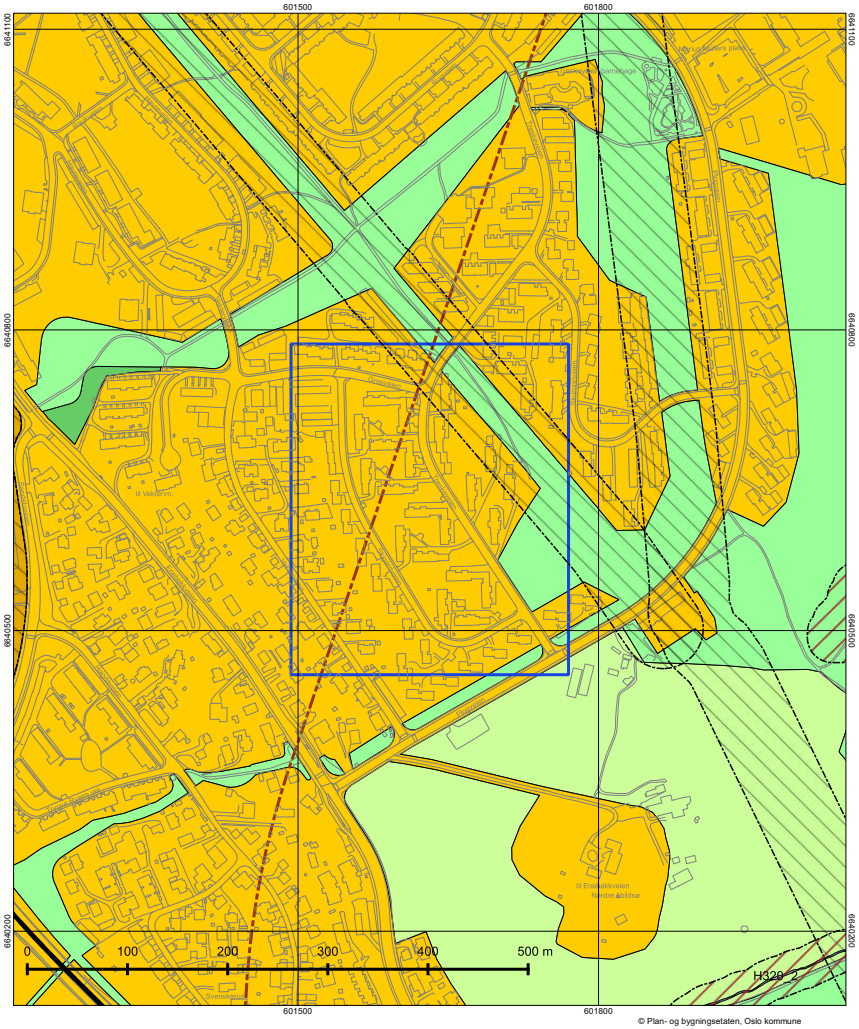
PlottID/Best.nr: 149864/ 86522431
Deres ref.:
Adresse: Treskeveien 87
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/828

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149864/86522431
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
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
TRESKEVEIEN 87

Dato: 17.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522431
8862017

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 828

Vi viser til bestilling av 20251117 for TRESKEVEIEN 87.

GNR. 160 BNR. 828

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.11.1963.

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

20660 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

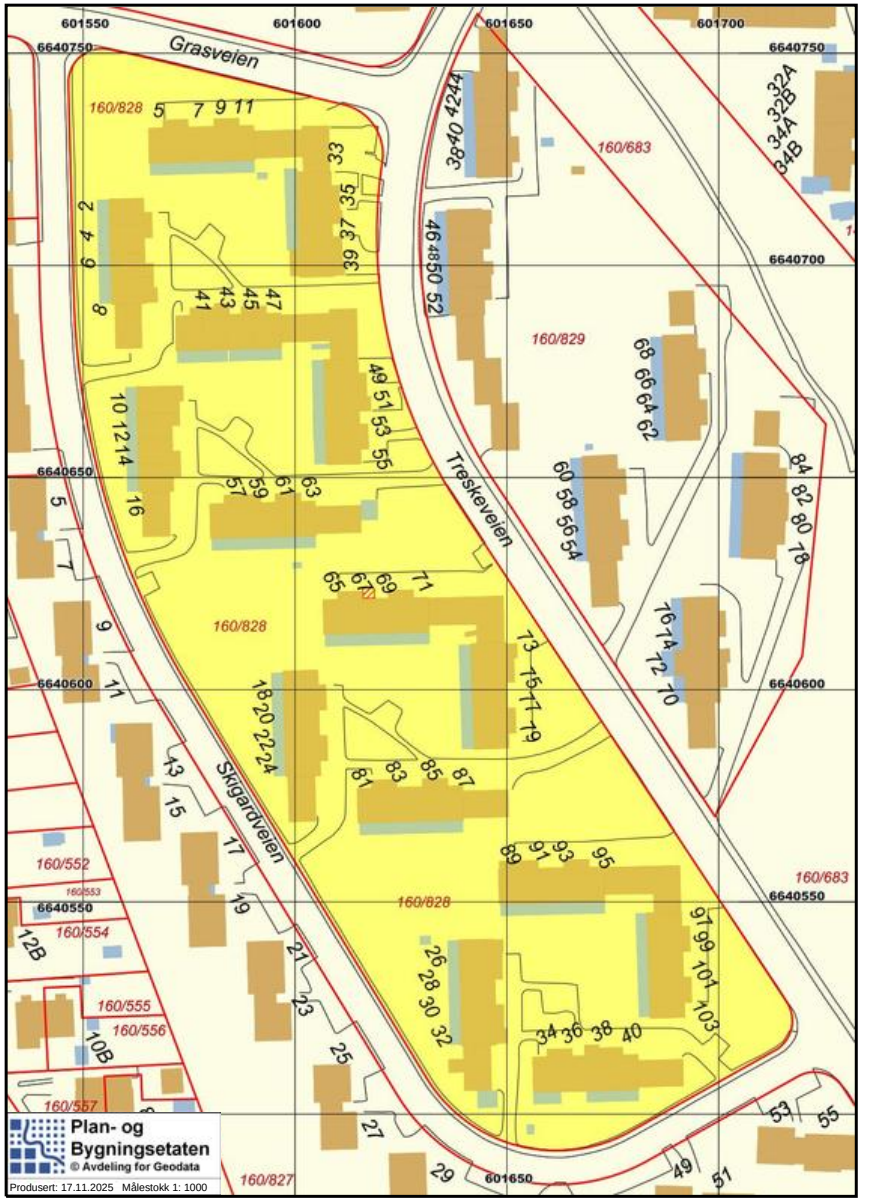
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

V210203

Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan med bestemmelser for Abellund borettslag,Manglerud, gnr.160 bnr.827 Felt P og deler av Felt R.

Vedtaksdato: 21.02.2003

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 200111872

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-441, S-3703, 200111872

Dokumentet består av 28 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Endringer med uthevet skrift.

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

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

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

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

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

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

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

Rekkehus
Balkong i 2. etasje forutsetter tilbygg i 1. etasje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0219/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Treskeveien 87 0681 OSLO

Betegnelse: Gnr 160, bnr 828 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no