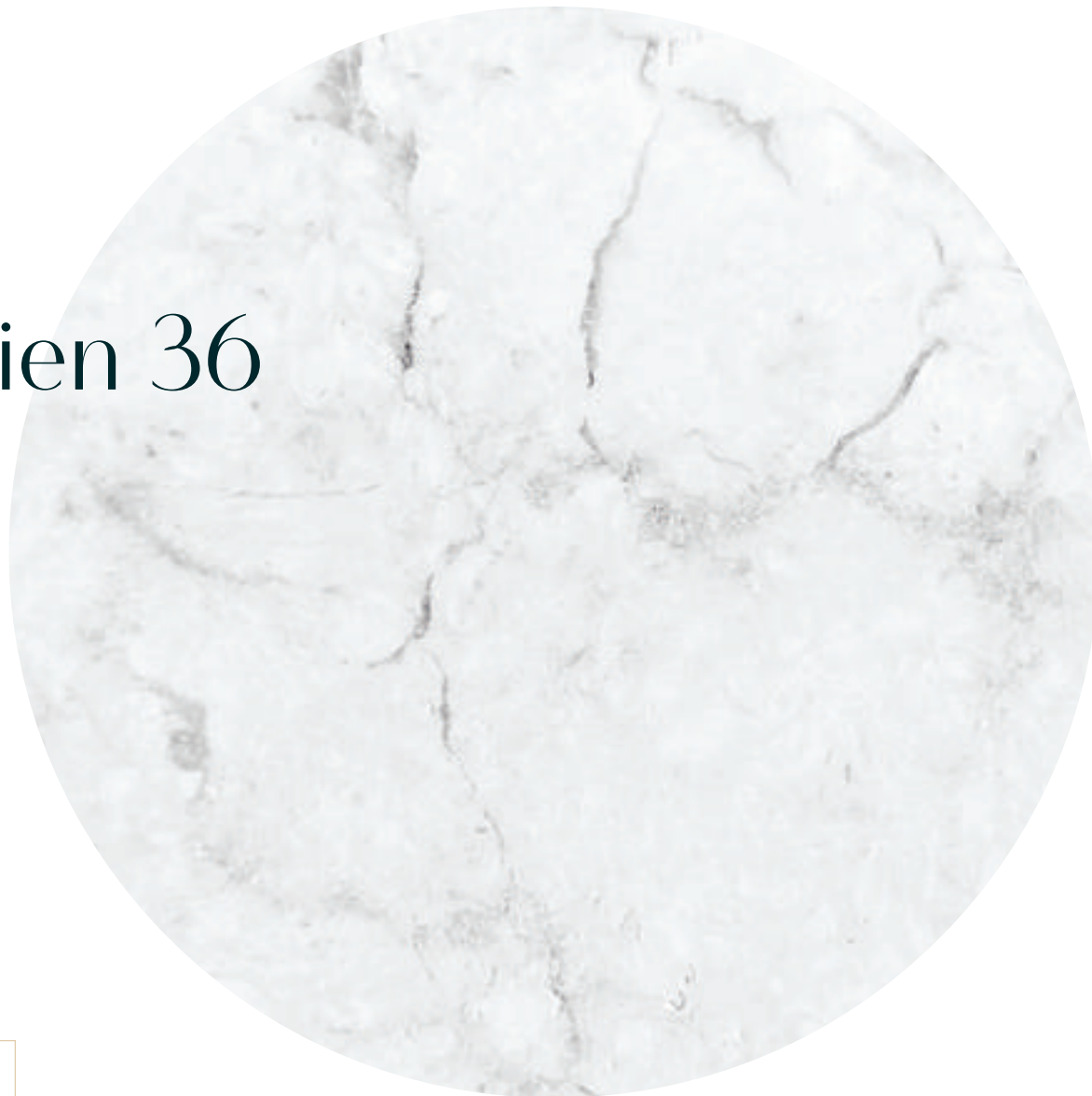




Skuronnveien 36

— Velkommen til

Skuronnveien 36



Manglerud

Stort rekkehus over 3 plan med flott beliggenhet-Solrik terrasse og hage-Garasje m/lader-4 sov og 2 bad-Barnevennlig!

Prisantydning	10 600 000,-
Fellesgjeld	179 010,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	10 788 572,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 802,-
BRA-i	181 kvm
Totalt BRA	181 kvm
Soverom	4

Etasje	1
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1962
Megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no

Megler 2	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skuronnveien 36! Dette er et innholdsrikt rekkehus over tre plan med attraktiv beliggenhet på Manglerud. Boligen har fire gode soverom og to bad, og passer derfor utmerket til en familie. Huset har i tillegg en koselig uteplass og solrik hage som gir rom for mye hygge på sommerstid. Både kjøkken og bad er pusset opp i nyere tid og fremstår tidsmessig.
- Stor terrasse og solrik hage
- Stor stue- og kjøkkenløsning i 1. etg.
- Vedovn i stue
- Lekkert kjøkken fra 2021
- Svært god lagringsplass
- Garasje i rekke med elbil lader
- Drenering av grunnmur i 2015 og rehabilitering av bunnledninger 2024
- Kort og trygg vei til Manglerud skole, svømmehall, barnehager, Østensjøvannet m.m.
- Lave kjøpsomkostninger (Ingen dokumentavgift)

Arealer og innhold

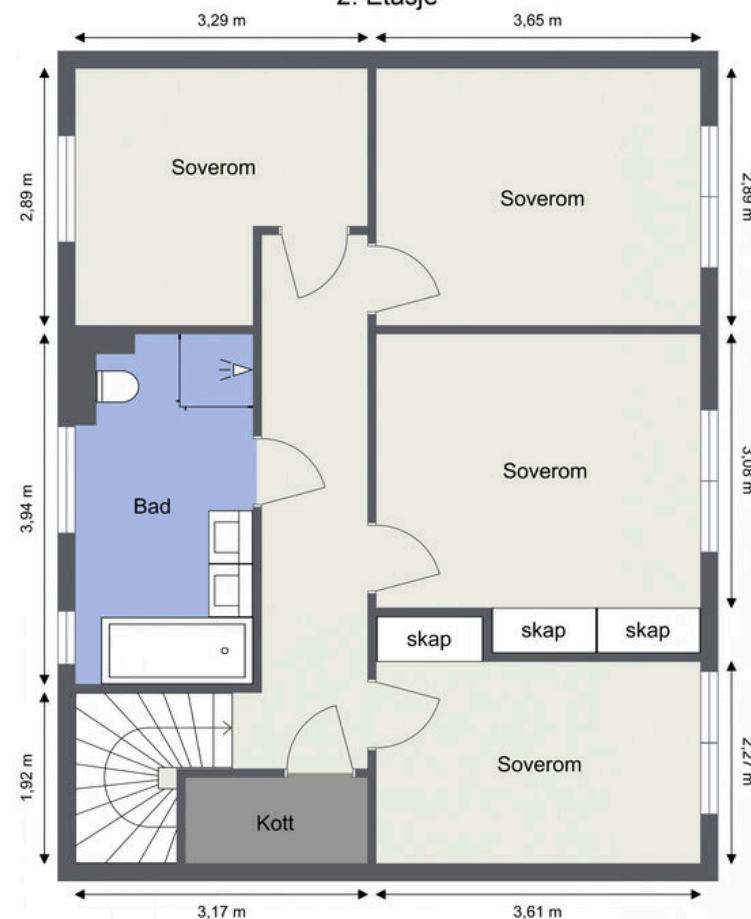
		Beskrivelse	
BRA-i:	181 kvm		Skuronnveien 36
Totalt BRA:	181 kvm		Kjeller: BRA-i: 57 kvm. Entré, Kjøkken, Stue Total BRA: 57 kvm.
TBA:	36 kvm		TBA: 36 kvm. Terrasse- og balkongareal
			1. etasje: BRA-i: 62 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Bod Total BRA: 62 kvm.
			2. etasje: BRA-i: 62 kvm. Gang, Allrom, Bod, Hobbyrom Total BRA: 62 kvm.



Skuronnveien 36



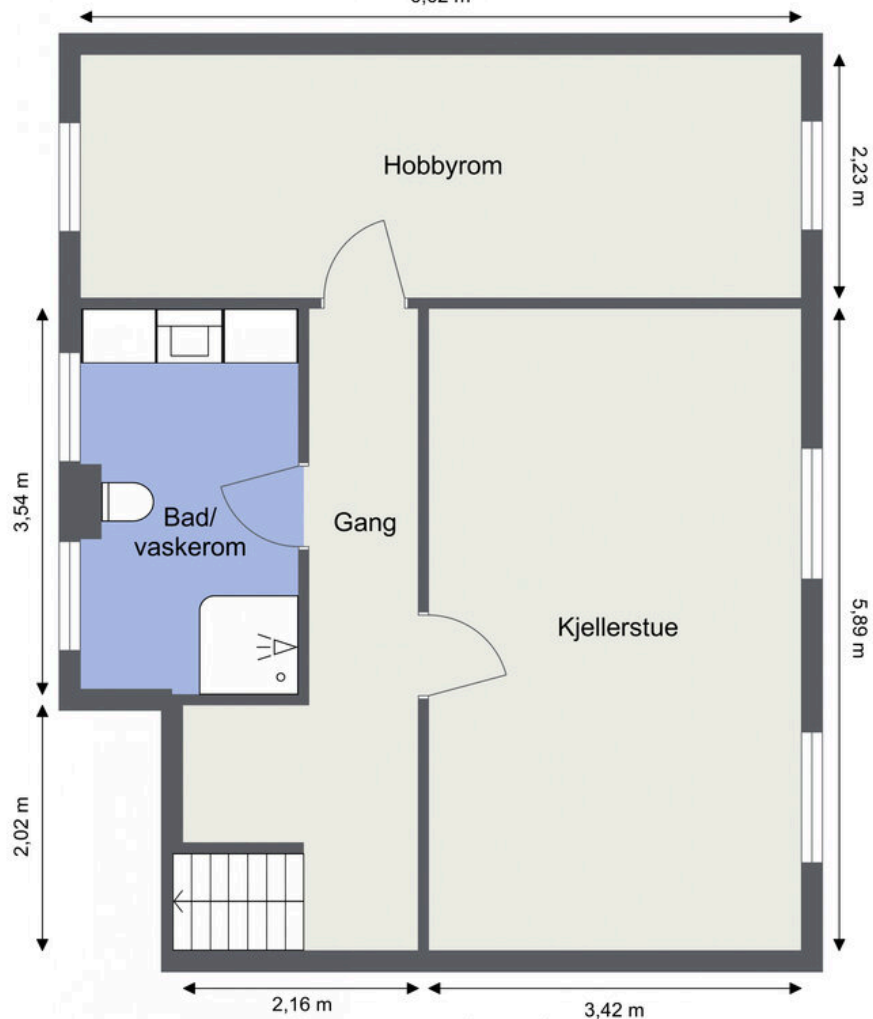
Skuronnveien 36 2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.



Skuronnveien 36
Kjelleretasje
6,62 m



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.





























Skuronnveien 36

2. etasje









CAITLIN MORAN
ANNE-CATHY VESTLY
DIFFICULT WOMEN

THE KINGDOM
THE REIGN
THE WARRIORS
THE SILENT

THE WARRIORS
THE SILENT

Visit Japan













Skuronnveien 26

Underetasje



A white rectangular cabinet mounted on the wall. It features a blue logo consisting of a stylized 'O' with a red dot in the center, and a small gold handle on the right side.

A wooden staircase with light-colored wood treads and risers, leading up from the floor level.

A white vertical cabinet or wardrobe section. A floral patterned bag with a pinkish-red border hangs from a black hook on its side. A metal hook is also visible on the top surface.

A metal wire rack mounted on the wall. It holds a dark patterned bag and a blue baseball cap with the word 'Dutch' visible on it.

A white wardrobe with two doors, each featuring a silver circular handle. A teal jacket is hanging on the right side of the wardrobe.

A wooden shoe rack with two shelves. The top shelf holds several pairs of shoes, including a pair of brown boots and a pair of black shoes. The bottom shelf holds a pair of red and white sneakers.





















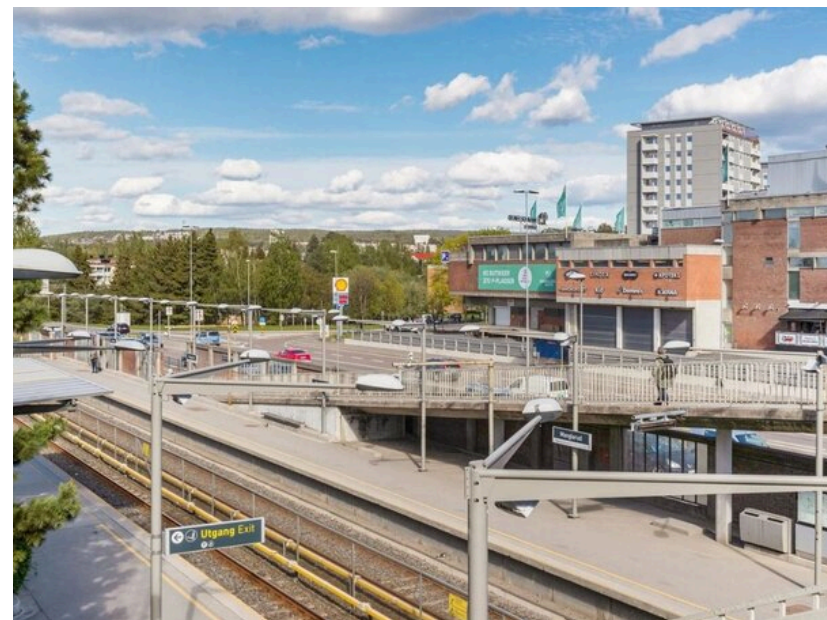


ALL PÅRKERING FORBUDT
INNGANG KUN TILLATT
FOR ALLE OG PALESSING
BARN LEKER

V. P. 10/18

HELLAND











Informasjon

Skuronnveien 36

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

21-0083/25

Boligtype

Rekkehus

Adresse og betegnelse

Skuronnveien 36, 0681 OSLO

Gnr 148, bnr 313 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 15 i Abellund Borettslag, org.nr. 950386223

Selgere

Øyvind Andreas Holen

Marta Breen

Kjøpesum og omkostninger

10 600 000,- (Prisantydning)

179 010,- (Andel av fellesgjeld)

10 779 010,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forhåndsutlysning forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

10 788 572,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 797 872,- (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

Etasje

1

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 181 kvm

Totalt BRA: 181 kvm

TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

Skuronnveien 36

Kjeller:

BRA-i: 57 kvm. Entré, Kjøkken, Stue

Total BRA: 57 kvm.

TBA: 36 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:

BRA-i: 62 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Bod

Total BRA: 62 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 62 kvm. Gang, Allrom, Bod, Hobbyrom

Total BRA: 62 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen inneholder:

Kjelleretasje: Gang, disponibelt rom (benyttes som kjellerstue), baderom og hobbyrom.

1.etasje inneholder: Entré, kjøkken og stue.

2.etasje inneholder: Gang, 4 soverom, bad og bod.

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

Standard

Velkommen til Skuronnveien 36 og et meget romslig rekkehus over tre plan oppført i 1965 og senere tilbygget over tre plan i 1973. Dette er et av de de største rekkehusene som er påbygget over tre plan. En sjelden mulighet for deg som trives i området og kanskje ønsker et større hus eller for deg som ønsker et romslig og godt rekkehus i grønne, idylliske omgivelser. Området er stille og barnevennlig og har store, flotte grøntarealer mellom bygningene. Dette rekkehuset har en hyggelig hage som ligger usjenert til, skjult bak grønne og frodige busker. Her kan du nyte morgenkaffen i solen på den flotte og store markterrassen i tillegg til at en kan pusle og stelle med et plenareale. Huset går over tre plan og inneholder hele 4 soverom i 2. etasje. 1 etasje er et fantastisk oppholdsrom med stor stor stue og kjøkken og her samler du hele familien og venner til hyggelige sammenkomster. Leiligheten disponerer en garasje plass med el- ladepunkt. Kort vei til handel på Manglerud senter og flotte turmuligheter rundt Østensjøvannet og i marka. Det er også kort vei til offentlig kommunikasjon.

Velkommen!

Boligen inneholder:

1. etasje

Entré/vindfang

Boligen har en pent oppusset entré med pent malte flater og vakre fliser på gulv. Praktisk nisje for klesoppheng og oppbevaring av sko. Videre er det anlagt en praktisk sittebenk som er supert for å ta av og på sko.

Stue

Lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet – en sosial og praktisk planløsning som innbyr til både avslapning og samvær. Peis gir god varme og ekstra hygge på kjølige dager. Det er rikelig med plass til både sofagruppe og stort spisebord, perfekt for hyggelige måltider med familie og venner. Stue har store vinduer som gir herlig lysinnfall og utsyn mot boligens grønne og frodige hage.

Kjøkken

Kjøkkenet ble oppusset i 2021 og nøye planlagt med tanke på både stil, funksjonalitet og bruksbehov. Her er det plass for hobbykokken, en sosial sittebenk i tillegg til at det er god plass til stort langbord! Stilren kjøkkeninnredning fra IKEA (2021) med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedefelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Mekanisk avtrekk fra ventilator og montert komfyrvakt. Kombinasjon med åpne hyller, skuffer og forskjellig uttrykk på frontene gir et moderne uttrykk.

Terrasse

Velkommen til en idyllisk og grønn hageidyll! Her bor du på enden av rekken hvor hagen er innhyllet i grønn vegetasjon i form av forskjellige busker/prydbusker. Her finner du både plenareal og en flott terrasse på hele 36 kvm. Her er det god plass til utemøbler og grill, med tilhørende plen og hage som skaper en lun og trivelig uteplass – ideell for sommerens sosiale sammenkomster og rolige stunder. Det er plantet hekk rundt hagen for å skjerme og skape en mer privat uteplass. I hagen er det sol fra morgen, og på sommerstid forsvinner den rundt kl. 20:00. Det er morgensol i hagen, og her inntas ofte frokosten ute. Solen forsvinner rundt kl. 20 fra hagen midtsommers.

2. etasje

I boligens 2. etasje finner du boligens fire gode soverom. Planløsningen egner seg godt for en større familie, med mulighet for både barnerom, kontor og gjesterom.

Soverom 1: Et godt soverom med plass til dobbeltseng. Store vinduer gir godt lys i rommet. Skapinnredning medfølger.

Soverom 2 har god plass til dobbeltseng og nattbord samt mulighet for å sette inn rikelig med garderobeløsninger. Et meget romslig rom med malte paneler på vegg og tregulv.

Soverom 3: Også dette er et meget romslig og godt soverom med god plass til dobbeltseng, garderober og skrivebord.

Soverom 4: Her er det plass til både seng, skrivepult og garderobeløsninger.

Bad

Pent og meget romslig flislagt bad fra 2011 med varmekabler i gulvet og innfliset badekar. Her er det god oppbevaringsplass i speilskap samt i skuffeinnredning under de doble servantene. Det er i tillegg mulighet for å sette inn ytterligere møblement. Det er i tillegg montert dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass, samt heldekkende servant på underskap med speil og belysning. Veggmontert wc. Et romslig, lyst og godt baderom, perfekt for familien! Naturlig ventilasjon. Badet i andre etasje ble bygget i 2011 og er resultat av en sammenslåing av to tidligere baderom.

Kott

Praktisk kott i gangen gir ekstra lagringsplass.

Underetasje

Kjellerstue

Kjellerstuen har flere bruksmuligheter og er i dag innredet som kjellerstue/ungdomsrom. Rommet er byggemeldt som disponibelt rom og er ikke godkjent til varlig opphold. Det er satt inn store vinduer som størrelsesmessig tilfredstiller krav til rømning og som i tillegg gir meget godt lysinnfall i rommet.

Hobbyrom

Et meget romslig og virkelig praktisk rom. Laminatgulv gir et godt bruksrom til hobbyaktiviteter, treningsrom eller oppbevaring. Ikke godkjent til varlig opphold.

Bad/vaskerom

I underetasjen finnes et praktisk og pent baderom som ble pusset opp i 2017. Her er det opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel under benk. En praktisk og smart løsning. God oppbevaring i speilskap samt i skap under servant. I dette badet er det dusjhjørne med innfellbare dusjdører i herdet glass. Her er det lagt fliser på vegger og gulv med varmekabel under gulvflisene. Downlights i himling samt naturlig lys fra vindu gir gode lysforhold i rommet. Baderom i kjeller er etablert i byggemeldt vaskerom samt utvidet til deler av opprinnelig disponibelt rom.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer garasje plass nr. 12 i borettslagets fellesareal. Årlig leie har vært kr.1588,-, men i 2024 betalte man kr. 2879,- grunnet installering av ladere. Det ble det er installert opplegg for lading i garasjene av selskapet Wattif. Det er koblet til strømnettet med måler. Ladepris er kr 2,- pr. kwh. <https://www.wattifvev.com/no/kom-i-gang-med-lading/>

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger

2024- Borettslaget sørget nylig for drenering rundt grunnmuren og rehabilitering av bunnledninger

2020- Kjøkkenet er renovert for 4 år siden

2017- Kjellerbadet er renovert/nybygd i 2017

2015- Ny platting og nye kjellervinduer

2011- Badet i andre etasje er bygd i 2011, slått sammen av to forskjellige baderom.

Begge badene er bygget av firmaet Sørby Rehab i Rognerudveien på Manglerud

2011- Planting av hekk rundt hagen i 2011.

Det ble gjennomført en utviding av leiligheten over tre plan i 1973, noe som førte til større stue og kjøkken, et ekstra soverom i andre etasje og et ekstra rom i kjelleren.

Nye vinduer i kjelleren er satt inn med voller foran. Vinduene er av størrelse som oppfyller rømning, men ikke byggesøkt til Plan- og bygningsetaten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Bad 2 etasje: Sørby rehab,

2011 Bad kjelleretasje: Sørby rehab 2017 Sørby rehab, Rognerudveien, 0681 Oslo i 2014: Abildsø elektriske, ved Patrick Nicklasson: "Sjekk av varmekabel på bad i 2. etasje. Konstatert jordfeil på varmekabel, reparert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Bad 2 etasje: Sørby rehab, 2011 Bad kjelleretasje: Sørby rehab 2017 Sørby rehab, Rognerudveien, 0681 Oslo.

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?
Garasjene har fått nye elektriske dører og ladestasjoner fra selskapet Wattif, i regi av Abellund borettslag/garasjelaget.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Drenering ble gjennomført via Abellund borettslag cirka 2015.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Nytt el-anlegg/sikringsboks ble installert av faglærte da vi flyttet inn i 2011. Kjellerbadet, pluss oppdragering av sikringsskap ble gjennomført i 2017 av Rune Vikheim, Elektrisk installasjon as. Dette er lagt inn i boligmappa.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
? i 2017 av Rune Vikheim, Elektrisk installasjon as. Dette er lagt inn i boligmappa. Abildsø elektriske har i tillegg gjennomført risikovurdering og sluttkontroll av hele anlegget i 2019.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Abellund borettslag/Garasjelaget - Det er installert opplegg for lading i garasjene av selskapet Wattif.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Borettslaget sørget nylig for drenering rundt grunnmuren i 2015, og rehabilitering av avløpsledninger i 2024.

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.?

Ja, faglært. Det ble gjennomført en utviding av leiligheten over tre plan i 1973, noe som førte til større stue og kjøkken, et ekstra soverom i andre etasje og et ekstra rom i kjelleren. Tømmer Torstein Haugen.

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

: - Kjøkkenet er totalrenovert for fire år siden. Firma var De Lilla AS, Prosjektleder, Halvard Broch-Due. Hoffsveien 11 B Nye vinduer som tilfredsstiller størrelsesmessige krav for rømningsvei er satt inn i kjellerstue, etter søknad og tillatelse fra borettslaget. Arbeidet er derimot ikke meldt inn til kommunen. Det må søkes om bruksendring i kjeller for å endre rom til varig opphold - Kjellerbadet er renovert/nybygd i 2017. - Badet i andre etasje er bygd i 2011, slått sammen av to forskjellige baderom. Begge badene er bygget av firmaet Sørby Rehab i Rognerudveien på Manglerud.
- Platting bygget i 2015.

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)

Ja, Dette ble utredet og utbedret i borettslaget fra 2014.

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, I prospektet fra forrige eier, da vi kjøpte i 2011, står leiligheten oppført med et boareal på 182 kvm.

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

- Utelyset ved inngangsdøra lugger litt. Det trengs en ny fjernkontroll/bryter til en del av kjøkkenbelysningen. Det virker, men selve bryteren må byttes ut.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Vinduer: Malte trevinduer fra byggeår. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Vinduer - 2 - 3: Fabrikkmalt trevindu på kjøkken med isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vinduer - 2: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005 på badet i 2.etg. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører: Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Dører - 2: Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1985. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med utgang fra stue på ca. 36 m². Trekonstruksjon fra 2014 iht. eiers opplysninger. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelker samt betongsåle i kjeller og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Pipe og ildsted: Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom Under Terreng: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må foretas lokal utbedring. Vinduer må justeres.

Vinduer - 2

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må foretas lokal utbedring. Dører må justeres.

Dører - 2

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Dører må justeres. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ukjent utførelse på underliggende

fundamentering.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulv i kjeller buler noe. Bomfliser i entré. Synlig slitasje på tregulv.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

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.

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.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk på nedre del av trapp bør

opparbeides.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres.

Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjelleretasje - Hobbyrom - Overflater vegger og himling

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

Kjelleretasje - Hobbyrom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjelleretasje - Hobbyrom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig

med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides. Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

Varmtvannstank

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

TGIU

Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar fare for øvrig om konstruksjonen står slik som den er i dag, men det bør ikke lagres løsøre direkte på gulv eller mot vegger.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevarer kan evt. diskuteres nærmere etter særskilt avtale med selger.

Lampe med fem hoder i stuetaket følger ikke med. Lamper på kjøkken og over oppbevaringsbenk følger med.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på 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

Elektrisk oppvarming. Vedfyring i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i 2022 og 2023 på ca. 20 000 kWh. Selger har hatt et forbruk på mellom 5-15 sekker ved per år. Fyringsbehovet er i hovedsak fra desember til og med februar, ellers er det mest fyring for kosens skyld, i følge eier. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 802,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.802,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 4.738,-

Leietillegg påbygg 1.098,-

Internett 112,-

TV Signal 227,-

Regulering lån 1 55,-

Kapitalkost. lån 1 OBBK01 572,-

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 288 118,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 152 473,- pr. 2023

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

Kabel-tv med Telia som leverandør. Med borettslagsrabatt koster det 419 kroner måneden for bredbånd og kabel-tv. Selgerene opplyser om at de betaler 586 kr fordi de har en ekstra kanalpakke.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Det ble gjort et forprosjekt for rehabilitering av tak og fasade i 2022, men dette ble ikke vedtatt gjennomført på generalforsamlingen på det tidspunktet. Dette spørsmålet skal tas opp igjen på kommende generalforsamling.

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

Abellund borettslag står foran en mulig rehabilitering av tak og fasader, og har igangsatt et forprosjekt for å få et godt beslutningsunderlag. Borettslaget ønsker i denne forbindelse å vurdere etterisolering og andre aktuelle energiltak, 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 dette skal kun fordeles på de andelene som eier garasje, og vil bli fakturert de andelseiere som eier garasje. Dette betyr at de andelseiere som ikke eier en garasje ikke vil bli belastet for dette. Regnskapsførsel vil bli ivarettatt av Obos. Følgende ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i desember 2024: Abellund borettslag overtar ansvaret for garasjene, herunder drift og vedlikehold.

Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan påløpe økte kostnader og fellesgjeld ved evt. rehabiliteringsprosjekter.

Brannsikring: I mai 2023 ble alle de gamle slukkeapparatene (hver leilighet skal være utstyrt med min. 1. stk. slukkeapparat) skiftet ut med nye apparater som har 10 års varighet. Alle boligene i Abellund er utstyrt med minst 1 seriekoblet røykvarslere. Seriekoblingen fungerer slik at om en varslere 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.

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

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. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgangen.

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.

Abellund garasjelag er et selvstendig lag hvor eierne må være boende i Abellund borettslag. Abellund garasjelag har eget styre og vedtekter.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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 179 010,- pr. 25.03.2025

Lånenr: OBBK01-98207652784

Type A

Restsaldo: 13.476.359,-

Restløpetid: 11 år 7 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,70%

Andel av saldo: 58.049,-

Kapitalkostnader: 572,-

IN-ordning: Ja.

Lånenr: * OBOS03-98207742767

Type A

Restsaldo: 28.364.012,-

Restløpetid: 23 år 7 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,70%

Andel av saldo: 119.306,-
Kapitalkostnader: 819,-
IN-ordning: Nei.

Fellesformue

Kr 13 148,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90591443

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 779 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 skiltet med Nordvik visningsskilt på 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

Boligen ligger midt i hjertet av Manglerud, i bydelen Østensjø. Her bor du i et trygt og barnevennlig nabolag med umiddelbar nærhet til vakre turområder, et aktivt lokalmiljø og enkel tilgang til offentlig transport og et bredt spekter av servicetilbud.

I nærområdet finner du Manglerud Senter – et populært og veldrevet nærsenter med over 60 butikker. Her har du alt du trenger i hverdagen: matbutikker, apotek, Vinmonopol, klesbutikker og spisesteder som Burger King og hyggelige restauranter med skjenkebevilling. I tillegg tilbys både konserter, quiz og et godt utvalg innen takeaway som sushi, pizza og burgere. Det er også to kaffebarer/bakerier. Manglerud Senter fremstår som et av de bedre kjøpesentrene i Oslo. Ønsker du et enda større utvalg, ligger både Bryn Senter og Lambertseter Senter kun en kort kjøretur unna.

Boligen har svært gode kollektivforbindelser. Manglerud T-bane ligger kun ca. 10 minutter unna, med hyppige avganger og ca. 12 minutter til Jernbanetorget. Busslinje 70 stopper like ved, og linje 78 Østensjø Ring har holdeplass kun ett minutt unna, med avganger fra kl. 07 til 21 mandag til lørdag. Flybussen kjører også fra Manglerud, noe som gir enkel forbindelse til Gardermoen. Med bil er det kort vei til E6, Ring 3 og Operatunnelen – ideelt for pendlere.

For den aktive og naturglade er det kort vei til flotte turområder. Østensjøvannet er et yndet rekreasjonsområde med rike naturopplevelser, fugleliv og ca. 4,5 km med fine turstier. Herfra kan du fortsette videre inn i Østmarka for enda flere turmuligheter, inkludert badeliv i Nøkle vann. Det er også flere treningssentre i nærheten, som Fresh Fitness på Manglerud Senter og SATS på Ryen.

Manglerud bad, et helt nytt og topp moderne badeanlegg, åpnet i 2022 og holder åpent allerede fra kl. 07 om morgenen. Her finner du ulike basseng tilpasset både velvære, trening og konkurranse, samt boblebad, vannsklie, badstue og stupetårn. Anlegget har dessuten en kulturstasjon og fritidsklubb for barn og ungdom, med fasiliteter som undervisningskjøkken, musikkverksted, gamingrom og black box-scene. Utenfor finner du både skateanlegg, parkourpark og sykkelpark.

Manglerud er kjent for sitt levende idrettsmiljø. Her finner du Manglerud idrettsanlegg med innendørs fotballbane, utendørs kunstgressbane og ishall – hjem til blant annet ishockeylaget Manglerud Star. Det er også et aktivt nærmiljø med flere barnehager og skoler i gangavstand, deriblant barne- og ungdomsskole. Treskeveien barnehage, som selgerne har brukt, trekkes spesielt frem som et godt tilbud. I tillegg finnes det en populær skaterampe ved skolen, samt flere idrettshaller og lag i nærområdet.

Av praktiske tilbud verdt å merke seg er gode ordninger for avfallshåndtering, med stasjoner for mat-, plast- og restavfall, samt papir, glass/metall, klær og tekstiler like ved boligen. Det er jevnlig innsamling av farlig avfall i borettslaget, og kun fem minutter unna med bil ligger Ryen gjenvinningsstasjon, hvor man kan levere avfall kostnadsfritt opptil 20 ganger i året.

Dette er et område hvor det er lett å trives – med kort vei til alt du trenger, grønne

omgivelser og et varmt nabolag med godt naboskap.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 21.05.1965 og for senere tilbygg, datert 30.11.1973.

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 ble gjennomført en utbygging av boligen over tre plan i 1973, noe som førte til større stue og kjøkken i 1. etasje, et ekstra soverom i andre etasje og et ekstra rom i kjelleren. Nye vinduer i kjelleren er satt inn med voller foran, slik at de størrelsesmessig godkjennes som rømningsveier. Vinduene er ikke meldt inn til kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Byggetegninger i kjeller er registrert med disponibelt rom, gang, 2 boder og vaskerom. I dag benyttes det største disponible rommet som kjellerstue/ungdomsrom, men rommet er byggemeldt som disponibelt rom. Baderom i kjeller er etablert i byggemeldt vaskerom samt utvidet til deler av opprinnelig disponibelt rom. Det gjøres oppmerksom på at rommene i underetasjen ikke tilfredsstillende gjeldende krav til varig opphold, og bruken av disse rommene skjer på kjøpers ansvar og risiko. Omgjøring av areal fra tilleggsdel

til hoveddel er søknadspliktig. Det er satt inn større vinduer i rom som benyttes til kjellerstue som størrelsesmessig tilfredsstillende krav til rømning og gir god lysinngang. Dette arbeidet er ikke søkt Plan- og Bygningsetaten.

Kjøkkenet er åpnet opp og innlemmet i en åpen-stue/kjøkkenløsning. Baderom i 2. etasje er slått sammen med separat wc som var tegnet inn på opprinnelige byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Du må derimot søke om bruksendring dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

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:

301/148/313:

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/jernbanegrund

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1731155 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Midlertidig unntak fra gjeldende bebyggelsesplan

24.11.1964 - Dokumentnr: 920020 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr 148 bnr 832

25.11.1964 - Dokumentnr: 15657 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:148 Bnr:188

28.12.2020 - Dokumentnr: 3541958 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Org.nr: 950386223 Andelsnr:65

Bestemmelse om utvidet vedlikeholdsplikt

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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 dekningsalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 86 232,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 36 505,-

Samlet skal selger betale kr. 196 227,- 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 27. april 2025

Ansvarlig meglar

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44

0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 831 332



Vedlegg

Skuronnveien 36

Skuronnveien 36

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
1071 elever, 46 klasser	0.5 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
579 elever, 31 klasser	1.3 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
530 elever, 27 klasser	1.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	19 min 🚶
181 elever, 15 klasser	1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	23 min 🚶
763 elever, 40 klasser	1.9 km
Lambertseter videregående skol...	6 min 🚗
825 elever, 30 klasser	2.8 km
Holtet videregående skole	6 min 🚗
325 elever, 21 klasser	2.9 km

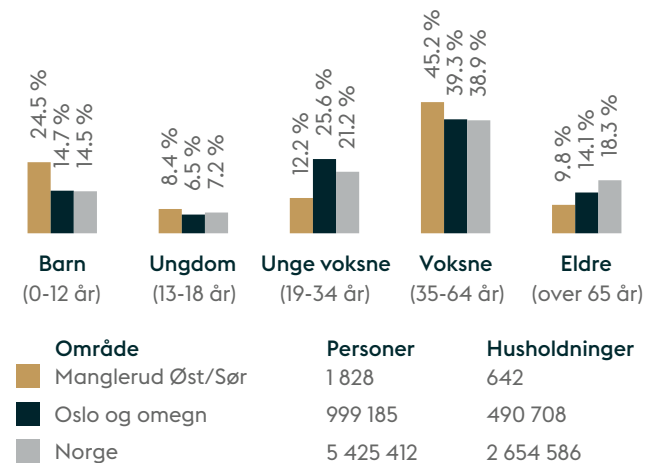
Offentlig transport

Skuronnveien	2 min 🚶
Linje 78A, 78B	0.1 km
Manglerud	12 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Bryn stasjon	5 min 🚗
Linje L1	3 km
Holtet	7 min 🚗
Linje 13, 19	3.4 km
Oslo S	10 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	5.9 km

Barnehager

Treskeveien barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
93 barn	0.4 km
Mangelberget barnehage (1-5 år...)	6 min 🚶
30 barn	0.4 km
Tallberget barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
82 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

🏃 Manglerud skole	7 min	↗
🏃 Manglerud idrettspark	14 min	↗
🏊 Manglerud bad	7 min	↗
🏊 Fresh Fitness Manglerud	11 min	↗

«Flott plass for barna å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

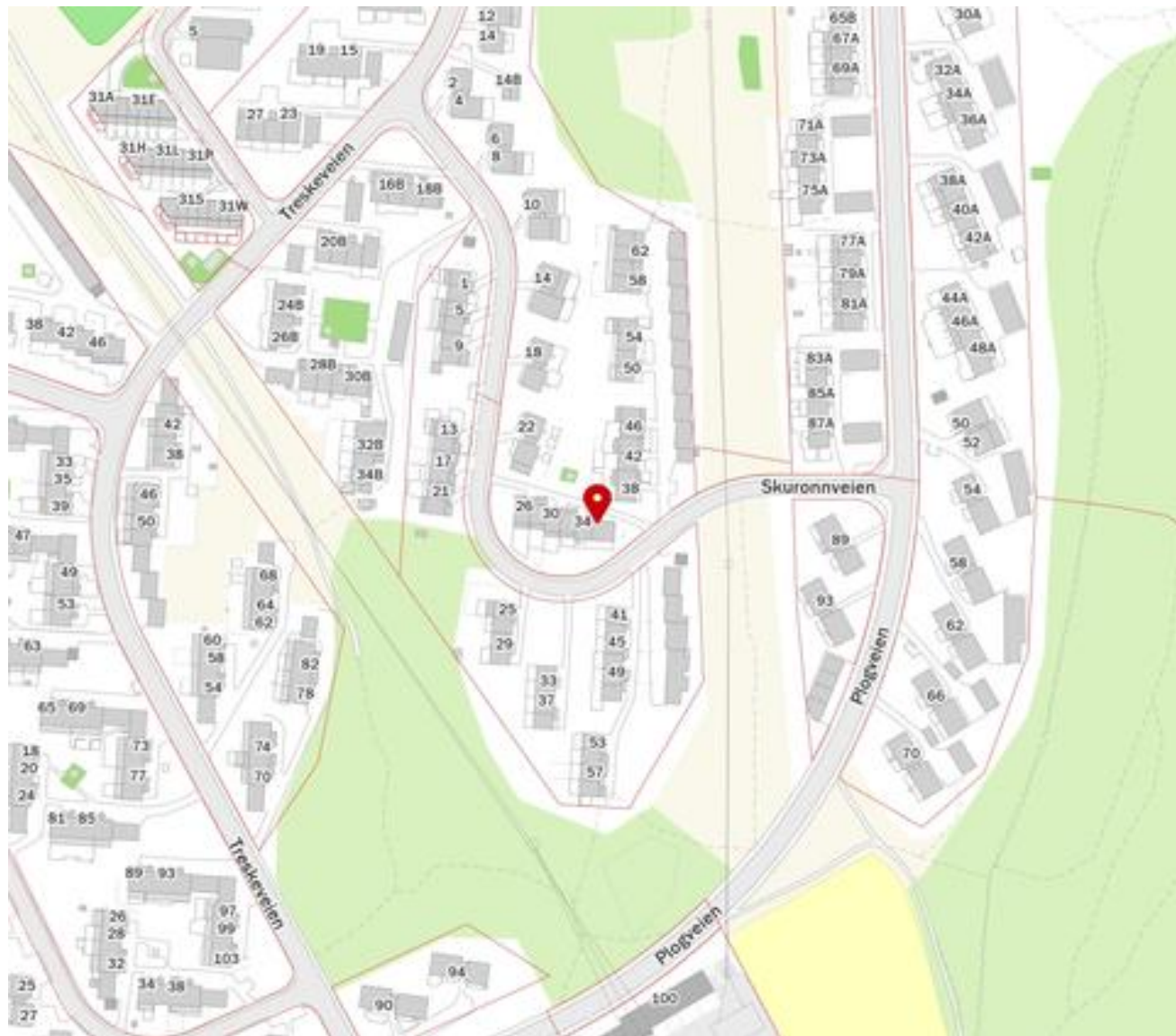
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus

Skuronnveien 36 , 0681 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 313

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 19291-2082

Referansenummer: ZE4384

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592





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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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 nedsett 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfare 1
0580 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1962, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk, bygningslov 1949 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringdagen.

Andelsbolig over 3 plan. boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjonen. Det er ukjent for undertegnede vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboeneht:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringsstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Andelsbolig med tekkt takkonstruksjon. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Malte trevinduer fra byggeår. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005 på badet i 2.etg. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt trevindu på kjøkken med isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdør fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1985. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 36 m². Trekonstruksjon fra 2014 iht. eiers opplysninger. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Tregulv, laminat og parkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater, takess og panel på innvendige takoverflater. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringdagen dog stevis bruksslitasje.

Etasjeskille av trebjelker samt betongsåle i kjeller og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonspærre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feivevesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnede men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen.

Rom under terreng: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. TGIU.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Malte slette innderører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe elde og slitasje. Stedivis justering er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2.etg: Utført av firma Sørby Rehab as iht. eiers opplysninger. Bad fra 2011 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.

Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til godt over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad i kjeller: Utført av firma Sørby Rehab as iht. eiers opplysninger. Bad fra 2017 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Nedfeldt servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfare 1
0580 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Ikea kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integreert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje/grad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra varierende årstall av materialtype plast og soil. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i boligen fra byggeår. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømming. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2011 plassert i kjeller. Waterguard med føler. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringskapp med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i kjeller. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Byggetegninger i kjeller er registrert med disponibelt rom, gang, 2 boder og vaskerom. Alle rombenvennelser er oppgitt etter rommens faktiske bruk iht. NS 3940 uten hensyn til byggeforskriftens krav til "rom til varig opphold" med tanke på lyskrav og rømningsvei.
Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

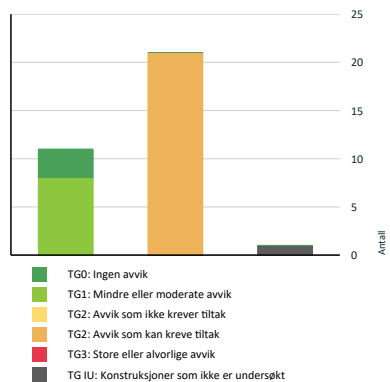
Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedring.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Hobbyrom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Hobbyrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjelleretasje > Hobbyrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1962

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra byggeår. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

TG 1 Vinduer - 2 - 3

Fabrikkmalt trevindu på kjøkken med isolerglass fra 2020. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2005 på badet i 2.etg. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Malt ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

TG 2 Dører - 2

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1985. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 36 m². Trekonstruksjon fra 2014 iht. eiers opplysninger. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Ukjent utførelse på underliggende fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Skuronnveien 36, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfare 1
0580 OSLO 

Tilstandsrapport

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Tregulv, laminat og parkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater, takess og panel på innvendige takoverflater.
Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringdagen dog stavis brukslisitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Laminatgulv i kjeller buler noe. Bomfliser i entré. Synlig slitasje på tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker samt betongsåle i kjeller og er med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<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.

1 TO 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveisen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegning men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipehabilitering nærmer seg.



1 TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Ingen umiddelbar fare for øvrig om konstruksjonen står slik som den er i dag, men det bør ikke lagres løsrør direkte på gulv eller mot vegger.

1 TO 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal brukslisitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndlapper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk på nedre del av trapp bør opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Håndlapper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Skuronnveien 36, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfare 1
0580 OSLO 

Tilstandsrapport



Besiktigelse av trapp.



Besiktigelse av trapp.

1 TO 2 Innvendige dører

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etg: Utført av firma Sørby Rehab as iht. eiers opplysninger. Bad fra 2011 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til godt over 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2011 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstell: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Det er påvist skader på innredning.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE > HOBBYROM

Generell

Bad i kjeller: Utført av firma Sørby Rehab as iht. eiers opplysninger. Bad fra 2017 uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Nedfeldt servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Årstell: 2017 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > HOBBYROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstell: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

KJELLERETASJE > HOBBYROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstell: 2017 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > HOBBYROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Årstell: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > HOBBYROM

Sanitærutstyr og innredning

Nedfeldt servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

Årstell: 2017 Kilde: Eier

KJELLERETASJE > HOBBYROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Luftespalte på dørbled bør opparbeides.

KJELLERETASJE > HOBBYROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvak. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstell: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

1 TO 1 Vannledninger

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.

1 TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra varierende årstall av materialtype plast og soil. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen fra byggeår. Spalter under dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

1 TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra 2011 plassert i kjeller. Waterguard med føler. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilfyll i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

1 TO 1 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.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i kjeller. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
Variere historikk på anlegget.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iht. Eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilfyll eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

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? Sjekkes samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



1 TO 0 Branntekniske forhold

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.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

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

Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO



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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 rommense. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	62			62	
1. Etasje	57			57	36
Kjelleretasje	62			62	
SUM	181				36
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Bod		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue		
Kjelleretasje	Gang, Allrom, Bod, Hobbyrom		

Kommentar

2. etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,46 meter i gang.
1. etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,32 meter i kjøkken og stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 1,94 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger i kjeller er registrert med disponibelt rom, gang, 2 boder og vaskerom. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommens faktiske bruk iht. NS 3940 uten hensyn til byggeforskriftens krav til "rom til varig opphold" med tanke på lyskrav og rømningsvei.
Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfare 1
0580 OSLO



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	181	2

Kommentar

Rekkehus Innvendig kott er s-rom.

Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfare 1
0580 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Aleksander Olsen Marta Breen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	313		0	16768.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skuronnveien 36

Hjemmelshaver

Marta Breen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
15/ABELLUND BORETTSLAG	950386223	15	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Breen Marta, Holen Øyvind Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO



Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90591443			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.03.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	08.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2025	
2	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skuronnveien 36 , 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 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. Straktiltak 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser 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 brunevare 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.

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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 godkjenning 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 bygningsakkyndiges 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 godkjenning 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, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/ZE4384>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges 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.

Utstyrt dato
2. apr. 2025
Oppdragsnummer
21-0083/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Skuronnveien 36, 0681 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Øyvind Andreas Holen, Marta Breen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juli 2011	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: 90591443 Forsikret i: Gjensidige	

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: Bad 2 etasje: Sørby rehab, 2011 Bad kjelleretasje: Sørby rehab 2017 Sørby rehab, Rognerudveien, 0681 Oslo i 2014: Abildsø elektriske, ved Patrick Nicklasson: "Sjekk av varmekabel på bad i 2. etasje. Konstatert jordfeil på varmekabel, reparert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etasje: Sørby rehab, 2011 Bad kjelleretasje: Sørby rehab 2017 Sørby rehab, Rognerudveien, 0681 Oslo

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi finner ikke disse papirene for øyeblikket

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjene har fått nye elektriske dører og ladestasjoner i regi av Abellund borettslag /garasjelaget

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering ble gjennomført via Abellund borettslag cirka 2014.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarerklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg/sikringsboks ble installert av faglærte da vi flyttet inn i 2011. Kjellerbadet, pluss oppdragering av sikringsskap ble gjennomført i 2017 av Rune Vikheim, Elektrisk installasjon as. Dette er lagt inn i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? i 2017 av Rune Vikheim, Elektrisk installasjon as. Dette er lagt inn i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abellund borettslag/Garasjelaget - Det er installert opplegg for lading i garasjene av selskapet Wattif.

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: Borettslaget sørget nylig for drenering rundt grunnmuren i 2014, og rehabilitering av avløpsledninger i 2024.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Det ble gjennomført en utviding av leiligheten over tre plan i 1973, noe som førte til større stue og kjøkken, et ekstra soverom i andre etasje og et ekstra rom i kjelleren. Tømmer Torstein Haugen.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Kjøkkenet er totalrenovert for fire år siden. Firma var De Lilla AS, Prosjektleder, Halvard Broch-Due. Hoffsvæien 11 B - Nye vinduer i kjelleren er satt inn med voller foran, slik at de er godkjente rømningsveier og dermed også som soverom. Dette må bare meldes inn til kommunen for endring. - Kjellerbadet er renoveret/nybygd i 2017. - Badet i andre etasje er bygd i 2011, slått sammen av to forskjellige baderom. Begge badene er bygget av firmaet Sarby Rehab i Rognerudveien på Manglerud. - Platting bygget i 2014.

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)

Ja

Beskriv: Dette ble utredet og utbedret i borettslaget fra 2014

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 gutv/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.

Nei

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?

Nei

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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I prospektet fra forrige eier, da vi kjøpte i 2011, står leiligheten oppført med et boareal på 182 kvm.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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 endringer 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 lignende?

Nei

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

Nei

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.

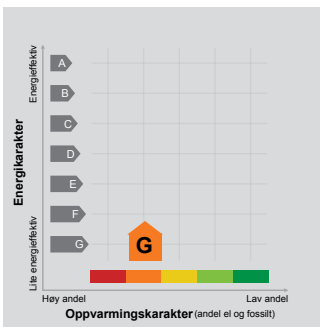
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

Oppdragsnummer: 21-0083/25

ENERGIATTEST

Adresse	Skuruvnveien 36
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81057915
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98144
Dato	27.03.2025



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: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette av tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme/ølg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Protokoll til årsmøte 2024 for Abellund Borettslag

Organisasjonsnummer: 950386223
Møtet ble avholdt 29. mai kl. 19:00, Høyehall 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 frammateliste 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 fordelingsnøgkelen fra 1965 som fremgår av stiftelsesdokumentet, inntatt i tabellen under.

Lettbetong	Rekkehus tre	4m-bolig	Sum	
Area/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. Vedtektens § 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. Vedtektens § 5-3(5) lyder som følger:

«Ved tilbygg tilkommer tillegg i felleskostnader på 45 % av den til enhver 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

Fellesskjeld fordeles prosentvis etter boligens opprinnelige boligareal."

Bestemmelsen foreslås fjernet i sin helhet da denne blir overflødig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vedtektene endres i tråd med forslaget

✓ Vedtatt. Forslag 2 falt (43 for/51 mot)

✓ Forslag 1 valgt enstemmig (ingen stemte imot)

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Ikke vedtatt.

8. Innkomne forslag: Låneopptagelse på vegne av garasjelaget

Fremmet av: Garasjelaget

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det nå foreligger.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Falt mot 7 stemmer

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Sigurd Johansen

Følgende stilte til valg:

Jan Sigurd Johansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marius Bye

Renate Knudsen

Følgende stilte til valg:

Marius Bye

Renate Knudsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Maria Kerr-Wang

Linn Ryen Mill

Guro Gamnes Sneltvedt

Følgende stilte til valg:

Maria Kerr-Wang

Linn Ryen Mill

Guro Gamnes Sneltvedt

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Keyr Sheth

Kaja Wilse

Følgende stilte til valg:

Keyr Sheth

Kaja Wilse

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Sigurd Johansen

Følgende stilte til valg:

Jan Sigurd Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Renate Knudsen

Følgende stilte til valg:

Renate Knudsen





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

29. mai 2024 kl. 19:00, 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. Innkomne forslag: Endring av vedtektene og fastsetting av ny fordelingsbrøk for borettslaget.
8. Innkomne forslag: Låneopptagelse på vegne av garasjelaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 frammateliste 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
Velges i fysisk møte.

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 495 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 495 000.

Sak 7

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

«Fellesgjeld fordeles prosentvis etter boligens opprinnelige boligareal».

Dette bygger på den opprinnelige fordelingsnøkkel 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 målereglene).

Dersom opprinnelig bygningsmasse ble målt ihht dagens målereglene (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 hus typer 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. Nøkkelene 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.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

Innkome forslag: Låneopptagelse på vegne av garasjelaget

Forslag fremmet av:
Garasjelaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Generalforsamlingen godkjenner at Abellund Borettslag låner kr. 20.000.000 på vegne av Garasjelaget.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Sigurd Johansen
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Bye
Valgkomiteens innstilling
- Renate Knudsen
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Guro Gamnes Snelvedt
Valgkomiteens innstilling
- Linn Ryen Mill
Valgkomiteens innstilling
- Maria Kerr-Wang
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Keyr Sheth
Valgkomiteens innstilling
- Medlem 2 Velges i fysisk møte
Ingen innstilling
- Medlem 3 Velges i fysisk møte
Ingen innstilling

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Sigurd Johansen
Valgkomiteens innstilling

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

- Renate Knudsen
Valgkomiteens innstilling

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Sigurd Johansen	Skigardveien 34
Styremedlem	Marius Bye	Skuronnveien 37
Styremedlem	Renate Knudsen	Skigardveien 47
Styremedlem	Toini Caroline S Lødemel	Treskeveien 81
Styremedlem	Mats Caspar Sæterbø	Skuronnveien 9
Varamedlem	Robin Aas	Treskeveien 74
Varamedlem	Jonas Ørnes Andersen	Skigardveien 17
Varamedlem	Linn Ryen Mill	Skigardveien 12
Varamedlem	Mathilde Storebråten	Vekterveien 87

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Jan Sigurd Johansen		Skigardveien 34
Varadelegert		
Renate Knudsen		Skigardveien 47

Valgkomiteen

Maria Kerr-Wang	Skigardveien 37
Keyur Maheshkumar Sheth	Treskeveien 38
Guro Gamnes Sneltvedt	Skigardveien 31

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post abellund@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Abellund Borettslag

Borettslaget består av 254 andelsleiligheter.

Abellund Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950386223, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 313
160 1258 827 828 829
830 833 890

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Abellund Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Gjennom året ble det avholdt til sammen 18 styremøter og det ble behandlet til sammen 198 enkeltsaker som ble protokollført.

Det ble utenom styremøtene i tillegg avholdt flere befaringer og separate møter med bla. OBOS Prosjekt, energirådgiver i Multiconsult samt med styret i Abellund garasjeleg.

Styret mottar også mange henvendelser og spørsmål fra beboerne som krever særskilt oppfølging fra styret mellom styremøtene. I den sammenheng har det vært gjennomført befaringer knyttet til enkeltsaker, eksempelvis ved behov for akutt bygningsmessig vedlikehold, spørsmål knyttet til grøntarealer og beplantning, stell av trær og busker, spørsmål rundt fellesarealer i 4M boliger, befaringer knyttet til tilbygg m.m. Oppfølging av søknader om tilbygg/påbygg og videre administrasjon av disse etter gjeldende regelverk er ressurskrevende og der hoveddelen av arbeidet nødvendigvis må foregå utenom de ordinære styremøtene.

Generalforsamlingen i 2023 avholdt på ordinær måte den 23. mai på Abildsø 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 borettslaget er pålagt utbedring av kloakkledninger som omfatter Treskeveien 4 – 14, Skuronnveien 1-64, samt Grasveien 9-11 og 14 – 48.

Vibbo (<https://vibbo.no/abellund>) benyttes nå som primær kommunikasjons-plattform. Dette er en løsning som OBOS har gjort tilgjengelig til fri benyttelse for sine medlemslag. I hovedsak blir informasjon som tidligere ble distribuert i papirform via rundskriv, eller lagt ut på hjemmesiden, nå publisert digitalt via Vibbo. Funksjonen der beboerne kan sende meldinger direkte til styret via Vibbo, benyttes hyppig. Noen få beboere som av ulike årsaker har reservert seg mot digital kommunikasjon, mottar fremdeles informasjon i papirform.

Utfasing av hjemmesiden (<https://www.abellund.no/>) pågår, og der relevant informasjon snart er overført til Vibbo. Bakgrunnen er at publisering via hjemmesiden (<https://www.abellund.no/>) krever særskilt IT-kompetanse og koster penger ift. vedlikehold.

Borettslaget har også en egen Facebook-side (<https://www.facebook.com/abellund>), der det innimellom også legges ut informasjon om aktuelle saker.

Oversikt over de viktigste forvaltnings, drifts- og vedlikeholdstiltak styret har arbeidet med gjennom 2023:

Brannsikring

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr 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 brannslukkingsapparatet noen ganger hvert år slik at pulveret i apparatet blander seg. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

For å hindre at røyk kan spre seg fra kjellere i 4-mannsboligene til trapperommet som er primær rømningsvei, besluttet styret at det skulle monteres automatiske dørlukkere på begge dørene fra trappegang og inn til kjeller. Disse ble montert ila. januar 2023.

Tidlig i mai 2023 ble alle de gamle slukkeapparatene (hver leilighet skal være utstyrt med min. 1. stk. slukkeapparat) skiftet ut med nye apparater som har 10 års varighet.

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 varslerne i huset eller husrekken utløses om ikke alarmen tilbakestilles fra enheten som først ble utløst. Styret erfarer at de seriekoblede røykvarslerne ved flere anledninger har blitt demontert og fjernet i forbindelse med oppussing. Dette medfører at sløyfen brytes og anlegget vil ikke lenger fungere etter hensikten. Kostnader som borettslaget blir påført som følge av at det må monteres nye røykvarsler og serien/sløyfen må omprogrammeres fordi enheter har blitt fjernet fra boligen, belastes den enkelte beboer/andelseier. Nærmere informasjon om temaet brannsikringsutstyr og røykvarslerenhetene er å finne på Vibbo.

Rehabilitering av avløpsledninger

Sent 2022 mottok styret melding fra Oslo kommune vann- og avløpsetaten om at de i forbindelse med rehabilitering av det kommunale avløpsnett, har påvist lekkasjer fra 22 av lagets avløpsledninger i området der disse er tilsluttet det kommunale avløpsnett. Dette gjelder for adressene Treskeveien 4-14, Skuronnveien 1-64 og Grasveien 5-48. Det er gjort unntak for uttrekkene fra Skuronnveien 38-48 og Grasveien 2-12 som tidligere har blitt utbedret. Lekkasjene er borettslaget med hjemmel i forurensningsloven pålagt å utbedre. Med bistand fra Obos Prosjekt AS ble omfang knyttet til en slik utbedring kartlagt i perioden mai – august 23 og tilbudsunderlag utarbeidet. Etter tilbudskonkurranse og avklaringsmøter med til sammen 4 tilbydere, ble Solid Rørfornyning AS høsten 23 valgt som entreprenør.

Arbeidet skal så langt det er mulig utføres ved hjelp av gravefri metode med såkalt strøperenovering, også kalt strøpeforing eller «relining». Med denne metoden er det mulig å rehabilitere rørene via kummer, stakepunkter og sluk, uten å grave, pigge eller rive. En impregneret strøpeforing blir ført inn i det eksisterende røret og herdet. Slutresultatet blir i praksis et nytt rør inni det gamle, med like bra kvalitet og holdbarhet

som et utskiftet rør. Det er imidlertid avdekket svanker og nedbøyinger på flere uttrekk som gjør det nødvendig å grave opp og skifte deler av rørstrekene ved disse punktene. Selve arbeidet med å rehabilitere uttrekkene startet i siste del av februar 24 og forventes ferdigstilt i slutten av mai 24. Uttrekkene rehabiliteres fra siste stakpunkt inne i huset/husrekken og ut til kommunalt nett. Når uttrekkene så er ferdigstilt, er det nødvendig å rehabilitere rørene som ligger under selve husene («bunnledningene»). Dette arbeidet vil starte over sommeren og utover denne høsten.

Totalt har arbeidene et budsjett på 9,4 millioner, men omfang og kompleksitet knyttet til utbedring av både uttrekk og bunnledninger, vil avhenge av om de opprinnelige stakelukene i rekkehusene er intakte og tilgjengelige. Obos Prosjekt AS bistår borettslaget med prosjektoppfølgingen også i gjennomføringsfasen. I tillegg til en del avklaringer som nødvendigvis må gjøres fortløpende, avholdes faste bygge- og avklaringsmøter med entreprenøren hver 2. uke der representanter fra styret deltar.

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

EUs energieffektiviseringsdirektiv EPBD (Energy performance of buildings), ble nettopp vedtatt av Europaparlamentet. Den overordnede målsetningen med direktivet er å transformere den europeiske bygningsmassen slik at alle bygninger er nullutslippsbygg innen 2050. Bygningsenergidirektivet pålegger videre de enkelte medlemslandene å søke for at den nasjonale bygningsmassen for boliger reduserer sitt gjennomsnittlige primære energibehov med 16 % innen 2030 og med 20 – 22 % innen 2035, sammenlignet med energibehovet i 2020.

Som informert om på beboermøtet i forkant av fjorårets årsmøte, vil dette få konsekvenser også for norske boligeiere både gjennom Norges forpliktelse i EØS avtalen og forpliktelsene i Parisavtalen. Det er fremdeles usikkert hvordan implementeringen av Bygningsenergidirektivet vil bli. Dette skal sendes på offentlig høring i Norge, og Energidepartementet vil da gjøre en vurdering av direktivets EØS-relevans og eventuelle behov for norske tilpasninger til kravene i direktivet.

Skal borettslagets bygningsmasse kunne møte de krav som forventes, må boligene løftes til energiklasse C alternativt D som minimum. Dette vil kreve etterisolering av tak og vegger samt skifte av vinduer og verandadører iht. dagens energikrav, trolig også i kombinasjon med varmepumper. I forhold til den gjennomgangen som ble gjort av de 3 anbefalte alternativer på beboermøtet i 2022 og 2023, er det kun det mest omfattende alternativet (alternativ 3) som i den sammenheng vil være aktuelt å gjennomføre. Det er også kun dette alternativet som vil kvalifisere til såkalt «grønt lån».

I september 2023 lanserte Enova et nytt støtteprogram til forbedring av energitilstand i boligselskaper se: <https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/stotte-til-forbedring-av-energitilstand-i-borettslag-og-boligsameier/>. Etter møter med lagets energirådgiver i Multiconsult høsten 2023, ble det klart at programkriteriene var oppnåelige og styret besluttet å sende inn søknad til Enova om støtte til prosjektet innen fristen i mars 24. Forutsetningen er at laget oppnår en energiforbedring på 27 % ved gjennomføring av de tiltakene er nevnt over.

I skrivende stund (medio april 2024) har borettslaget nylig mottatt melding om tilsagn på søknaden om investeringsstøtte oppad begrenset til **NOK 10 millioner**. Støtten dekker kun kostnader for perioden etter at tilsagn er gitt.

Styret vil nå gå i gang med det videre arbeidet med innhenting av tilbud på prosjektledelse, arkitekt/ansvarlig søker og utarbeidelse av beskrivelse og tilbudsgrunnlag for innhenting av priser fra aktuelle entreprenører.

For øvrige vedlikeholdstiltak utført i 2023, henvises det til oppsummeringen bakerst i heftet.

Bortkjøring av privat avfall

Innsamling av hageavfall foregikk som normalt gjennom vår, sommer og høst. Innsamling av julepapir og annen emballasje, samt juletrær ble utført i romjulen.

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.**

Styret oppfordrer også beboerne til å benytte Oslo kommunes mobile gjenbruksstasjon som mandager mellom kl. 18-19.30 står plassert på borettslagets område ved gasarjeanlegget i Treskeveien 2.

Tilstelninger og sosiale arrangementer

Juletefest

Velferdskomiteen sørget for at tradisjonen med juletefest for barna ble arrangert den 10. januar 2024 på Høyenhall skole. Det var påmeldt 57 barn ledsaget av et tilsvarende antall foresatte.

Rusken

Den 5. juni 2023 ble fjorårets «Rusken-aksjon» gjennomført med tilhørende servering av saft, kjeks og premier til de deltagende barna.

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 boretts 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 eller på borettslagets nettsider under fanen «viktige dokumenter».

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 gjør det nødvendig for styret å se nærmere på en revisjon 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 2023!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Abellund Borettslag.

Lån

Abellund Borettslag har to lån i OBOS Banken. Det ene er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,7%. Dette er et IN-lån. Det andre er også et annuitetslån med månedlige forfall og en rente på 5,7% For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 233 744. Dette er en økning fra 2023 på kroner 11 764. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Abellund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Abellund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
 Statsautorisert revisor

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 212 499	3 297 871	6 212 499	5 850 666
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 109 494	4 569 869	3 114 000	620 300
Tilbakeføring av avskrivning	14	193 727	194 143	0	200 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-100 873	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 559 437	-1 848 087	-242 000	-1 507 000
Innsk. øremerk. bankkto		-4 745	-1 297	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-361 833	2 914 628	2 872 000	-686 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 850 666	6 212 499	9 084 499	5 163 966

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 457 318	6 427 828
Kortsiktig gjeld	-606 652	-215 329
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 850 666	6 212 499

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 519 993	1 331 118	1 368 312	1 566 168
Innkrevde felleskostnader	2	14 407 800	13 265 052	13 443 688	14 371 832
Andre inntekter	3	41 000	229 929	50 000	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		15 968 793	14 826 099	14 862 000	15 988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-841 051	-797 484	-849 000	-901 000
Styrehonorar	5	-475 000	-450 000	-475 000	-495 000
Avskrivninger	14	-193 727	-194 143	0	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-14 375	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-221 980	-213 030	-225 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-364 063	-417 542	-450 000	-475 000
Kontingenter		-51 700	-52 000	-52 000	-51 700
Drift og vedlikehold	8	-1 077 511	-1 477 481	-2 250 000	-6 170 000
Forsikringer		-799 287	-550 607	-615 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-3 831 697	-3 013 163	-3 103 000	-3 645 000
Energi/tyring		-134 358	-167 268	-140 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 419 946	-1 216 152	-1 275 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	10	-455 557	-471 727	-477 000	-538 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 881 003	-9 034 972	-9 929 000	-15 379 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 087 790	5 791 128	4 933 000	608 300
DRIFTSRESULTAT		6 087 790	5 791 128	4 933 000	608 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	136 090	39 039	15 000	13 000
Finanskostnader	12	-2 114 386	-1 260 298	-1 834 000	-2 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 978 296	-1 221 259	-1 819 000	-2 087 000
ÅRSRESULTAT		4 109 494	4 569 869	3 114 000	-1 478 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 109 494	4 569 869		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 975 700	16 975 700
Tomt		3 715 700	3 715 700
Andre varige driftsmidler	14	3 322 887	3 415 741
Miljøbankkonto, øremerket		244 825	156 152
SUM ANLEGGSMIDLER		24 259 112	24 263 293
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	34 336
Forskuddsbetalte kostnader		2 287 381	2 070 627
Andre kortsiktige fordringer	15	9 837	18 067
Driftskonto OBOS-banken		2 595 998	2 084 308
Driftskonto OBOS-banken II		6 693	17 580
Skatetrekkkonto OBOS-banken		23 832	27 332
Sparekonto OBOS-banken		1 533 578	2 175 578
SUM OMLØPSMIDLER		6 457 318	6 427 828
SUM EIENDELER		30 716 430	30 691 121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 400
Annen egenkapital	16, 17	-17 937 654	-22 047 149
SUM EGENKAPITAL		-17 912 254	-22 021 749
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	43 722 449	48 281 886
Borettsinnskudd	19	4 060 800	4 060 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	238 783	154 855
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 022 032	52 497 541
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		138 971	73 078
Skyldige offentlige avgifter	21	51 772	55 946
Påløpte renter		213 289	10 185
Påløpte avdrag	18	120 213	0
Annen kortsiktig gjeld	22	82 408	76 120
SUM KORTSIKTIG GJELD		606 652	215 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 716 430	30 691 121

14

Abellund Borettslag

Pantstillelse	23	48 239 618	55 060 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2024
Styret i Abellund Borettslag

Jan Sigurd Johansen /s/ Toini Caroline S Lødemel /s/ Mats Caspar Sæterbø /s/

Renate Knudsen /s/ Marius Bye /s/

15

Abellund Borettslag

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 634 220
Eiendomsskatt	743 156
TV	691 896
Leietillegg for påbygg	614 398
Ekstra kjellerbod	348 386
Internett	341 376
Strøm/lys	34 368
Kapitalkostnader på IN-lån	1 490 520
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 473
Overført til kapitalkostnader	-1 519 993
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 407 800

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert forsikring garasjer	16 000
Miljøfond	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	41 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-551 309
Overtid	-24 311
Påløpte feriepenger	-82 314
Arbeidsgiveravgift	-162 365
Pensjonskostnader innskudd	-14 333
AFP-pensjon	-180
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-245
Arbeidsklær	-5 995
SUM PERSONALKOSTNADER	-841 051

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 475 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 35 306, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-49 781
OBOS Prosjekt AS	-277 930
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 352
Andre konsulentonorarer, Digital tegning	-22 000
SUM KONSULENTHONORAR	-364 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 721
Drift/vedlikehold VVS	-359 787
Drift/vedlikehold elektro	-7 652
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-424 035
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 771
Drift/vedlikehold brannsikring	-152 545
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 077 511

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-743 404
Vann- og avløpsavgift	-2 096 961
Feieavgift	-30 600
Renovasjonsavgift	-960 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 831 697

18

Abellund Borettslag

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 267
Container	-69 930
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-66 730
Diverse leiekostnader/leasing	-5 646
Verktøy og redskaper	-13 396
Driftsmateriell	-5 993
Lyspærer og sikringer	-4 315
Renhold ved firmaer	-24 875
Andre fremmede tjenester	-24 926
Trykksaker	-13 163
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 306
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-19 608
Porto	-240
Drivstoff biler, maskiner osv.	-40 156
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-104 072
Forsikringer/avgifter biler	-1 670
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferdskostnader	-21 251
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-455 557

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 561
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 245
Kundeutbytte fra Gjensidige	80 284
SUM FINANSINNEKTER	136 090

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-707 273
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 407 113
SUM FINANSKOSTNADER	-2 114 386

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.148/bnr.313 M. flere

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

19

Abellund Borettslag

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2			
Tilgang 2015	123 750		
Avskrevet tidligere	-123 749		
			1
Feiemaskin			
Kostpris	23 750		
Avskrevet tidligere	-23 749		
			1
Gressklipper nr. 2			
Kostpris	198 750		
Avskrevet tidligere	-198 749		
			1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2018	243 750		
Avskrevet tidligere	-116 070		
Avskrevet i år	-23 214		
			104 466
PC med utstyr			
Tilgang 2004	18 420		
Avskrevet tidligere	-18 419		
			1
PC nr. 2			
Tilgang 2020	17 582		
Avskrevet tidligere	-14 651		
Avskrevet i år	-2 930		
			1
Sandspreder 1			
Tilgang 2015	23 750		
Avskrevet tidligere	-11 609		
Avskrevet i år	-1 583		
			10 558
Sandstrøer			
Tilgang 2014	58 000		
Avskrevet tidligere	-32 869		
Avskrevet i år	-3 867		
			21 264
Sandsilo			
Tilgang 1992	40 500		
Avskrevet tidligere	-40 499		
			1
BENK			
Tilgang 2023	25 000		
Avskrevet i år	-1 250		
			23 750

Vedlegg 1

27 av 41

Årsrapport 2023.pdf

BESKYTTET

Vedlegg 1

28 av 41

Årsrapport 2023.pdf

BESKYTTET

20	Abellund Borettslag
Lekeapparat	
Tilgang 2023	75 873
Avskrevet i år	-1 265
	74 608
Garasjeanlegg	
Tilgang 2005	17 175
	17 175
Styreverom	
Tilgang 2005	233 774
	233 774
Søppelbrønn	
Tilgang 2019	2 566 513
Tilgang 2020	248 435
Avskrevet tidligere	-469 518
Avskrevet i år	-102 661
	2 242 769
UTOMHUSANLEGG	
Tilgang 2019	850 119
Avskrevet tidligere	-198 644
Avskrevet i år	-56 958
	594 517
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 322 887
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-193 727
NOTE: 15	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Avregningskonto for IN-lån OBBK01	9 837
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 837
NOTE: 16	
ANNEN EGENKAPITAL	
Opp tjent egenkapital	17 601 498
Egenkapital fra IN tidligere	612 511
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-276 355
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 937 654
Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.	

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-42 381 378

Nedbetalt tidligere

9 394 115

Nedbetalt i år

3 692 417

Påløpt i år, forfaller neste år

54 300

-29 240 546

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig, 2018

-27 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

11 092 866

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

746 807

Nedbetalt tidligere, IN

612 511

Nedbetalt i år, IN

0

Påløpt i år, forfaller neste år

65 913

-14 481 903

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-43 722 449

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963

-4 047 400

Økning 2005

-13 400

SUM BORETTSINNSKUDD

-4 060 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-238 783

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-238 783

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 832
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 940
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-51 772

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-82 314
Fakturagebyrer	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-82 408

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 060 800
Pantelån	43 722 449
Påløpte avdrag	120 213
Beregnete IN-forpliktelser	336 156
TOTALT	48 239 618

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90591443. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost gef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Diverse rehabilitering	<p>Gjennomført utskifting av slukkeapparater i alle boliger.</p> <p>For å hindre røykspredning til trapperommet som er primær rømningsvei, ble automatiske dørlukkere på begge dørene fra trapperom og inn til kjeller montert i alle 4M-boliger.</p> <p>Skiftet defekt bakkestoppekran til Grasveien 5 – 11. Utbedret lekkasje på vanntilførselen til Treskeveien 33 – 39.</p> <p>Felling, beskjæring og stell av trær samt opprydding i vegetasjon på fellesarealer. Kjøpt inn 5 nye sittebenker til fellesarealer.</p> <p>Supplert med jord og tilsådd etter fjerning av vegetasjon i Skuronnvn.</p>
2022	Diverse rehabilitering	<p>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). Rehabiliter avløpsrør fra innvendig stakeluke og ut mot kommunalt nett i Skuronnveien 38-48. Pøwi AS gjennomførte rehabilitering av pipeløp i Skuronnvn 20, samt Skigardvn 9, 13, 15, 17 og 19. Benyttet stålføringer 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.</p>
2021	Diverse rehabilitering	<p>Aktiv rørinspeksjon utførte rehabilitering 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. Skiftet tekking/membran ifbm. lekkasje på tilbygg i Skuronnvn 24.</p>
2020	Diverse rehabilitering	<p>Aktiv rørinspeksjon utførte rehabilitering av resterende avløpsrør under husrekken Skigardveien 18-24. Tilsvarende ble avløpsrøret under hus-</p>

		<p>rekken Treskeveien 70-76, samt utvendig rørstrekk frem til stakekum utbedret med epoxyforing.</p> <p>Skiftet tekking/membran og råteskadet rekkverk og rekkverks-gjennomføringer ifbm. lekkasje på tilbygg i Grasvn 2-4.</p> <p>Ny vindspørre og tilhørende utvendig kledningen ble skiftet på deler av fasaden.</p> <p>Felling, beskjæring og stell av trær samt opprydding i vegetasjonen på fellesarealet inntil tomtegrensen mot Vekterveien.</p> <p>Utvidet kapasitet på avfallsbrønn ved stasjon 4 (v/Grasveien 38) og stasjon 8 (v/Skigardveien 40) ved å bytte beholder fra 3 - 4 m3.</p>
2019	Diverse rehabilitering	<p>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 verandafasade i Skuronnveien 6 skiftet.</p> <p>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.</p> <p>Det ble i samme operasjon gravet opp for utskifting av 3 stk. bakkestoppekraner i Skuronnveien.</p> <p>Etablert 9 avfallsstasjoner med brønner for restavfall, papp/papir samt</p>

		<p>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 strøm før mot slutten av 2019.</p> <p>Aktiv Rørinnspeksjon utførte rehabilitering («strømpekjøring») av avløpsrør i husrekken Skigardveien 18-24, fra innvendig stakekum i nr. 18 og et par meter ut fra grunnmur på gavlvegg.</p>
2018	Diverse rehabilitering	<p>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 verandaprojektet (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.</p>
2017	Diverse rehabilitering	<p>Gjennomført fase I og II i verandaprojektet (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.</p> <p>Eldre råteskadete 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 og ny vindtett duk ble montert</p>

		<p>før utlekting og til slutt montering av ny kledning/panel.</p> <p>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. Prosjektleder AS var ansvarlig utførende, Obos Prosjekt AS sto for prosjektledelse.</p> <p>Ansvarlig søker 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.</p>
		<p>Beskjæring av flere større trær på borettslagets grøntområder samt fjerning av trær som var syke og/eller skadet.</p> <p>Nye seriekoblede røykvarslere ble montert av Trygg og Sikker i samtlige leiligheter i tillegg til i innvendige fellesarealer og kjellere i 4-mannsboligene.</p> <p>Rehabilitering avløpsrør fra Treskeveien 90-92 og 94-96, og ned til kommunalt nett etter pålegg fra OVA (Oslo vann- og avløpsetat). Det ble benyttet foring (strømpe). Arbeidene ble utført av Olimb Rørfornyning AS.</p>
2016	Diverse rehabilitering	<p>Skiftet ut alle gamle utelamper og lampene i oppgangene i 4-mannsboliger. Her ble det montert LED- armaturer med bevegelsessensor og fotocelle. Div. etterarbeider knyttet til dreneringsprosjektet. Gulv, vegger og tak på luftbalkong 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 gammel råteskadet panel, lettet ut, etterisolert og monterte ny panel på gavlvegger i Skuronnveien 36 (tilbygg)</p>

		og Skuronnveien 38.
2015	Diverse rehabilitering	<p>Videreføring og avslutning av dreneringsprosjektet. Dette innebar ny drenering, fuktsikring, isolering og utskifting av flere bakkestoppekraner. De fleste strømfordelingsskap i borettslaget ble skiftet. Prosjektet inkluderte i tillegg rehabilitering og fuktsikring av utvendig trapper på «lettbetonghusene».</p> <p>Nye steinmurer er etablert der rekkehusene har trapping mellom enhetene. I hovedsak gjelder dette i Grasveien og Skuronnveien.</p> <p>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.</p> <p>På flere «rekkehus av tre» var kledning skadet etter demontering av tidligere boder og som følge av defekte taknedløp. Råteskadet panel ble skiftet på både gavlsider, inngangs- og hagesider.</p>
2014	Diverse rehabilitering	<p>Riving av gamle, og etablering av nye verandaer i Treskeveien 94.</p> <p>Befaring og kontroll av alle verandaer i 4-mannsboligene.</p> <p>Oppstart av dreneringsprosjektet som startet høsten 2014. Dette innebar ny drenering, fuktsikring, isolering og utskifting av noen bakkestoppekraner. Det ble også utskifting av de fleste strømfordelingsskapene i borettslaget.</p>
2013	Diverse rehabilitering	<p>Skiftet lamper i oppgangene, og utelamper i 4-mannsboligene.</p> <p>Etablerte ny drenering, fuktsikring og isolering i Skuronnveien 10-12, 14-16, 18-20 og hagesiden i Treskeveien 73-79.</p> <p>Utskifting av brannsløkkingsapparater. Kontrollerte alle sikringskap tilhørende fellesarealene i 4-mannsboligene.</p> <p>Utlevering av nye dekodere fra Get.</p>

2012	Diverse rehabilitering	<p>Rehabilitering av betongtrapper i Treskeveien 33-47, Grasveien 5-11 og Skigardveien 2-8.</p> <p>Rehabilitering av drenering og etterisolering av gavlvegg i Treskeveien 12</p> <p>Rehabilitering av drenering på inngangspartsiden og gavlvegg i Skuronnveien 58-60 og 62-64.</p> <p>Rehabilitering av avløpsledning i Grasveien 2-12.</p> <p>Rehabilitering av 2 stk. verandaer i Skigardveien 35.</p> <p>Maling av 20 pergolaer uten tak.</p>
2011	Diverse rehabilitering	<p>Drenering og etterisolering av grunnmur i Skuronnveien 25-31.</p> <p>Det ble satt opp en ny flaggstang i Treskeveien x Grasveien, og flaggstanga ved Skuronnveien 25 ble flyttet til Skuronnveien 33.</p> <p>Det ble utført service på alle røykvarslere og brannsløkkere av Trygg og Sikker.</p> <p>Diverse asfaltering og reparasjoner av verandaer</p>
2010	Diverse rehabilitering	<p>Drenering av grunnmur på inngangspartsiden i Treskeveien 54-60.</p> <p>Oppgradert 2 stk. tørkestativ.</p> <p>Undersøkelser av tilstanden til alle trapper knyttet til rekkehus av lettbetong.</p>
2009	Diverse rehabilitering	<p>Etablert drenskum i Skuronnveien 10.</p> <p>Skiftet 2 stk. vippepdyr (lekeapparater).</p> <p>Skiftet sand i lekekasser.</p> <p>Montert nye trådløse røykvarslere i alle leiligheter og fellesarealer.</p>
2008	Diverse rehabilitering	<p>Drenering av grunnmur i Treskeveien 62-68.</p> <p>Byttet kledning på syd og østvegg i Skuronnveien 18-20.</p> <p>Bygget ny dobbel garasje i skolebakken.</p> <p>Oppgradert 5 tørkestativ. Byttet 5 stk bakkestoppekraner.</p>
2007	Diverse rehabilitering	<p>Skiftet 4 stk. garasjeporter i skolebakken. Ny drenering ble etablert på hagesiden og gavlveggen mot nord i Skuronnveien 53-59.</p>
2006	Diverse rehabilitering	<p>Avsluttet vedlikeholdssaken. Byttet diverse bakkekraner. Rehabiliterte noen avløpsrør.</p>

2005	Diverse rehabilitering	Oppstart av rehabiliteringsprosjektet. Alle piper fikk nye beslag. Utskifting av takpapp, takrenner, nedløp. Utskifting av dårlig panel, maling av vinduer, vegger og grunnmurer. Ny drenering ble etablert i Treskeveien 81-87.
2003	Diverse rehabilitering	Utbedret støttemurer, reparert taklekkasje, panelt om endevegg og tilstandsrapport for fellesarealer av bygningsmassen er laget.
2002	Diverse rehabilitering	Samtlige tilgjengelige drems- og overvannskummer er blitt slamsugd og høytrykkspylt.
2000	Diverse rehabilitering	Styrehuset ferdigstilt. Området rundt beplantet. Elektrosjekken.
1999	Diverse rehabilitering	Bygget styrehuset. Alle tidligere lettbetonghus beiset. Vannsjekken.
1998	Diverse rehabilitering	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.
1994	Diverse rehabilitering	Randisolering av gulv i kryssdelte 4-mannsboliger.
1993 - 1998	Diverse rehabilitering	Asfaltering av stikkveier og inngangspartier.
1992	Diverse rehabilitering	Rehabilitering av spillvannsuttrekksledninger til: Treskeveien 54-84, 41-103 og Skigardveien 13-23 og 2-40.
1991	Diverse rehabilitering	Montert veggstiger på alle kryssdelte 4-mannsboliger.
1990	Diverse rehabilitering	Fasader og gavlvegger på lettbetonghusene har fått ny trekledning og tilleggisolering. Beising av alle husene.
1985	Diverse rehabilitering	Nytt takbelegg og takrenner.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for ABELLUND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950386223

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 140.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Bjørnar Sollie (borettslagets rådgiver i Obos) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 106

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Maria Kerr-Wang og Mats Caspar Søterbø er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 103

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 103

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Innkomne forslag: Borettslaget overtar driften av garasjelaget

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

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

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

I praksis betyr dette følgende:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 107

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: To tredjedels (67%)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557534324670

Dokument

Protokoll Ekstraordinær generalforsamling 2024

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2024-12-16 08:52:34 CET (+0100) av Bjørnar

Sollie (BS1)

Ferdigstilt den 2024-12-16 09:30:19 CET (+0100)

Initiativtaker

Bjørnar Sollie (BS1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 565

bjornar.sollie@obos.no

+4795119335

Underskriverne

Bjørnar Sollie (BS2)

+4795119335

Signert 2024-12-16 08:52:54 CET (+0100)

Mats Caspar Sæsterbø (MCS)

+4793207889

Signert 2024-12-16 09:30:19 CET (+0100)

Maria Kern-Wang (MK)

+4747290847

Signert 2024-12-16 08:54:10 CET (+0100)

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





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 259
ABELLUND BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ABELLUND BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/259>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ABELLUND BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie (borettslagets rådgiver i Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maria Kerr-Wang og Mats Caspar Sæterbø er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Innkommne forslag: Borettslaget overtar driften av garasjelaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

I praksis betyr dette følgende:

- Ansvar for drift og vedlikehold av garasjene overtas av Abellund borettslag.
- Dersom styrets forslag oppnår det nødvendige 2/3 flertall vil neste steg i prosessen være at Abellund Garasjelag kaller inn og gjennomfører et ekstraordinært årsmøte med 3 saker til behandling;
 - Overdragelse av garasjene og innestående midler til borettslaget
 - Oppløsning av garasjelaget, jf. samvirkelova kap. 10
 - Valg av avviklingsstyre, jf. samvirkelova § 128

Forslag til vedtak

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

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 uvetting 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. Ventilert i nærheten av vannrør skal alltid være stengt ved lave utetemperaturer.

5. Netting foran kjellervinduer og i ventilert 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 toalettspapir. 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 buntet 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 grønntanlegget 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 sjenerer 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.

Christiania Eiendomsmegling AS

Nordvik Løren
v/Sylvia Post

Ordre 8395027 259/1015 25.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.03.2025.

Boligselskap: 259 Abellund Borettslag
Organisasjonsnr: 950.386.223
Andelseier: Marta Breen Øyvind Andreas Holen
Leieobjekt nr: 1015
Adresse: Skuronnveien 36, 0681 OSLO
Andelsnummer: 15
Borettsinnskudd: kr 16.500,-
Hjemmeside: www.abellund.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90591443.
- Opplysninger om ferdiggjett/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OB BK01-98207652784 A		13.476.359,-	11 år 7 md.	12	Flyt	5,70%
* OB OS03-98207742767 A		28.364.012,-	23 år 7 md.	12	Flyt	5,70%

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:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.747,- pr. md.
Herav:
Felleskostnader 4.738,-
Leietillegg påbygg 1.098,-
Internett 112,-
TV Signal 227,-
Kapitalkost. lån 1 OB BK01 572,-

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. 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 fratrukk 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 overtagesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	888,-	10 452,-	13 148,-	179 010,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OB BK01-98207652784	58.049,-	572,-
* OB OS03-98207742767	119.306,-	819,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 180.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 11.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

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

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 framgår 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:

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(boret) 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 én 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 én 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) Nekte 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 én 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. Boret 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 én 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 Andelseierens 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap,

benker, (slettet) dører og vinduer med karmen. 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 tilknytning til bolig, herunder heller, gjerder mv. som andelseier eller tidligere andelseiere selv har anbrakt.

(6) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 tilbake stille 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, varmpumper, 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 godkjenning 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) Ansvar for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggeteknisk 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 byggeplanen.

Oppføring av bod bekostes og besørges av andelseier. Utførelsen skal være iht. bodstandard, 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 vedlikeholdsetterlep 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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og fellesgjeld.

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader fordeles prosentvis basert på hver andelsbruksareal («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 andelsbruksareal («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 én månedens 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framømte 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 borettsloven

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
Trondheimsvn. 5B * 4172 00

Approbasjon.

Arbeidssted	148-160/188-683 Hus 21 Felt R Høstovnv.	Journalnr.	68/1838	Tegn. nr.	1-2.
Arbeidsart	Rekkehus.	Innlevert	13/6-61		
Bygningens art					
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.				
Byggemøder	Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.				

Date
13. juli 1961. RGO/Krw

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

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

Vegger mrk. A-B må utføres som forskriftsmessige brannvegger, jfr. byggeforskriftens kap. 19.

I hver leilighet må det være uttak for husbrannslanger, jfr. brannvesenets uttalelse av 21/12-1959 for liknende bygninger på samme område.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

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

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyskontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjonen, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avstivelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input type="checkbox"/> H. |
| | <input type="checkbox"/> I. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

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

A. Gjerstad

R. Glasj-Olsen

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

Spesielle krav.

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

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plassert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttes i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers-utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.
- VII. Før ferdigstøt meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboendommer slik at disse ikke utsettes for uønskede skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må løvbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservedlys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0,9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha støre innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
7. Korridor og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.
8. Fyrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpipe og ventilasjonspipe må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstuba må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K-verdi maks. 0,8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppå taklast med mindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørdelninger gjennombryer gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:
«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVELLEN 5H • 4172 00

KOPI

Oslo, den 21. juni 1965.

TB/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 160, bnr. 832, Skuronnveien 26-36, hus 21, felt R, av gnr. 148/160, bnr. 188/683.	Journalnr. 61/1638.
Arbeidets art Rekkehus.	Avsluttende synsforretning 14.6.1965.
Bygningens art Nybygg.	
Byggherre Oslo Bolig og Sparekag, Hammersborg Torg 1.	
Bygghjelder Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.	
Ansvarshavende Byggmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadveit a 3.	

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.


Distriktsingeniør
T. Busch

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5^B *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	148/313, Skuronnveien 36	Journalnr.	73/526	Tegn. nr.	1-2-
Arbeidsart	Tilbygg til rekkehus	Innlevert	21/2-73		
Bygningens art					
Byggherre	Abellund Borettslag v/Per Kind, Treskeveien 61, Oslo 6.				
Byggemelder	Ark. one Thams og Gaare, Drammensveien 6, Oslo 2.				

Dato 29. mars 1973. KLH/SH

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

Det vises til vår påtegning av 23/3-73 på kartet.

For øvrig vises til veivesenets uttalelse av 15/3-73, gjenpart vedlegges.

En gjør oppmerksom på at i henhold til bygningslovens § 70 kan ikke tilsvarende tilbygg påregnes godkjent i nord-øst.

For øvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

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

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegg være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input type="checkbox"/> H. |
| | <input type="checkbox"/> I. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

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

I. Sundve
fung.

K.L. Hansen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

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

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg». Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plassert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Aluholdig slutt tilatt ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjennfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbeholdt trapp som mangler sidelys utstyres med reservedlys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekker høyde skal være minst 0,9 m fra trinnskant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
7. Korridorer og entréer må ha en minstebredde av 1,2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpipe og ventilasjonspipe må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasje.
13. Feiederer må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasje o.l.
14. I badstuba må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmsoleres. K-verdi maks. 0,8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Løftbelteleg må ikke oppta taklast med mindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryster gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjølermedganger og nedkjøler til garasje o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1:100 av det godkjente tilfluktsrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftens kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:
«Reglement, instruks og bestemmelser for saniteranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitektene
Thams og Gaare
Drammensveien 6
OSLO 2

12. april 1973

Ingeniør Hansen

KLH/GL 73/526

Gnr. 148 bnr. 313, Skuronnveien 36.
Tilbygg til rekkehus.
Byggherre: Abellund Borettslag v/Per Kind.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3 og 4 samt brev av 5/4-73 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

K.L. Hansen
ingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Tilbygg til rekkehus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Skuronnveien 36	Gnr. 148, bnr. 313	73/526

Byggherre

Ansvarshavende

Abellund Borettslag
v/ Per Kind
Treskeveien 61
OSLO 6.

Tømmerm. Torstein Haugen
Freidigveien 1
OSLO 11.

LOV/GS

Date

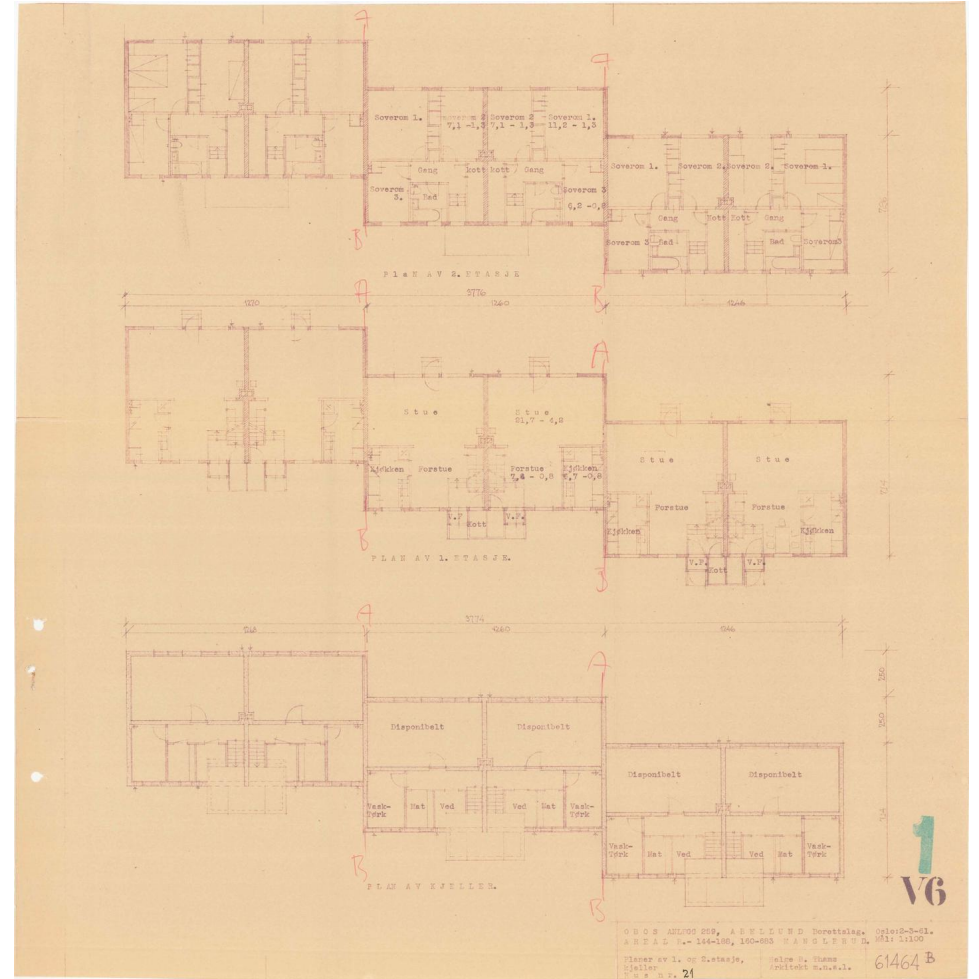
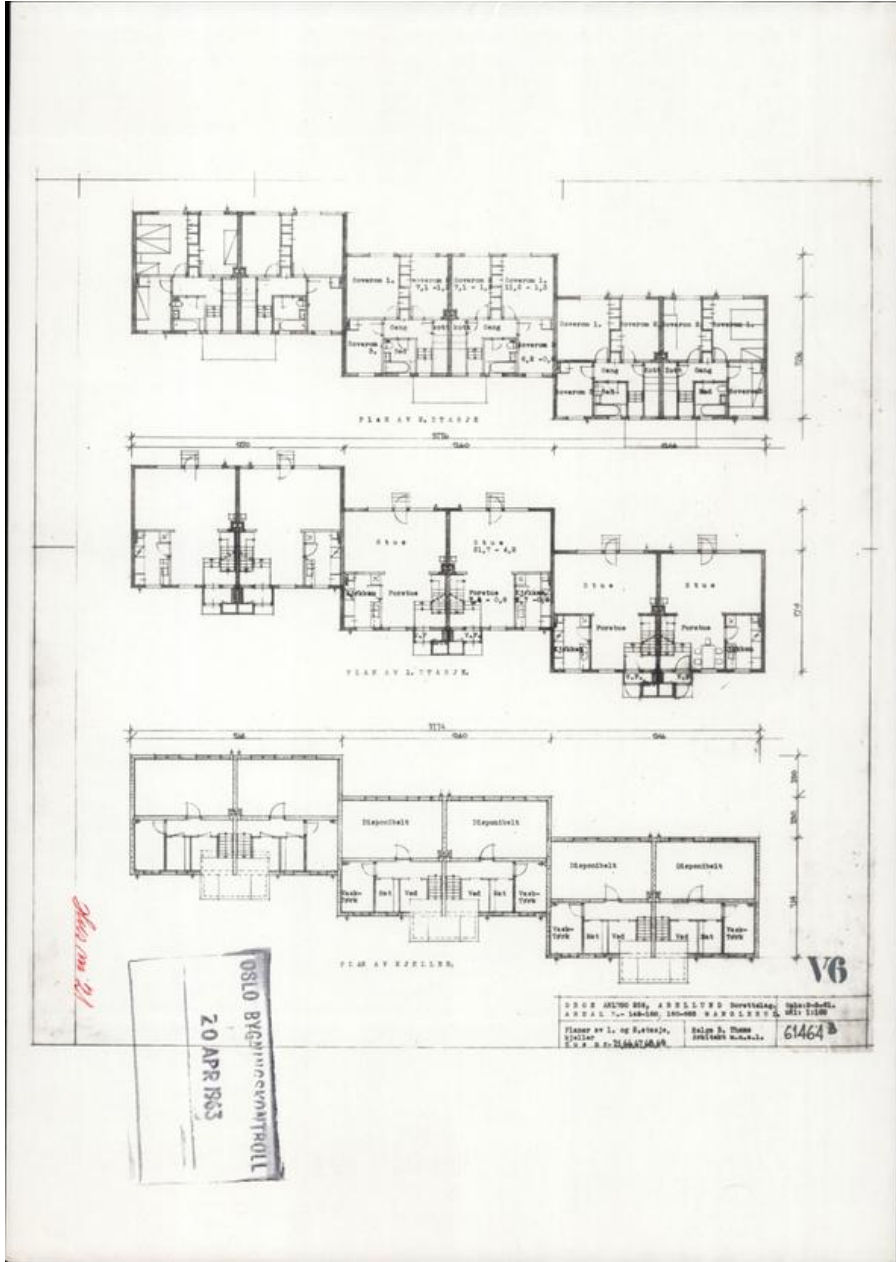
30. november 1973.

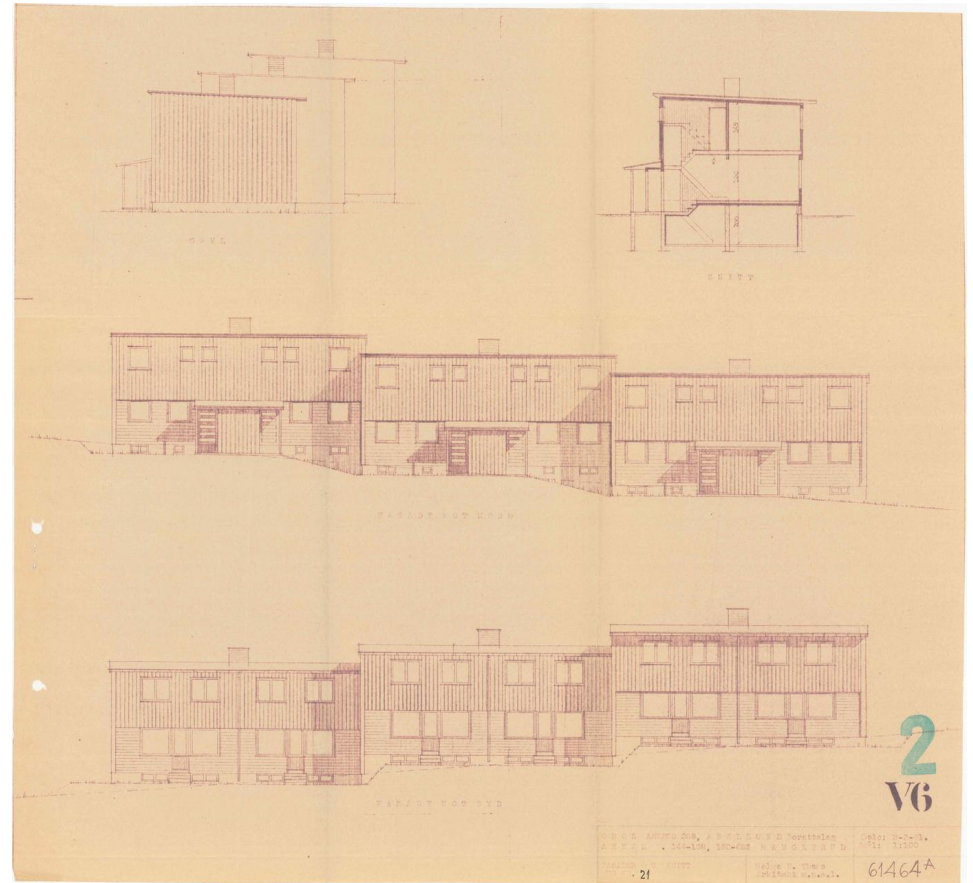
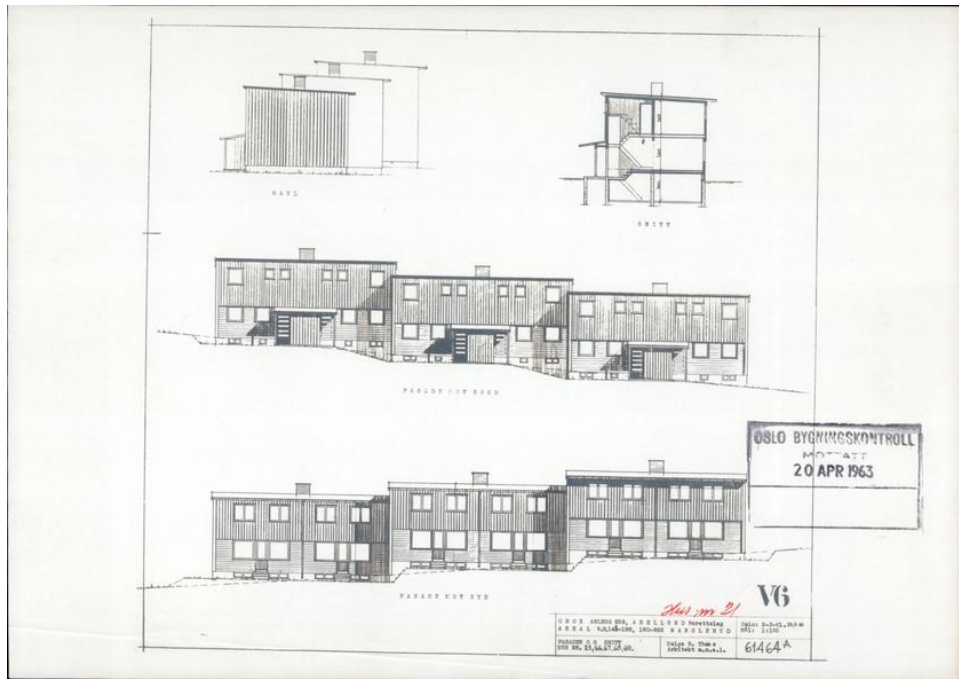
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

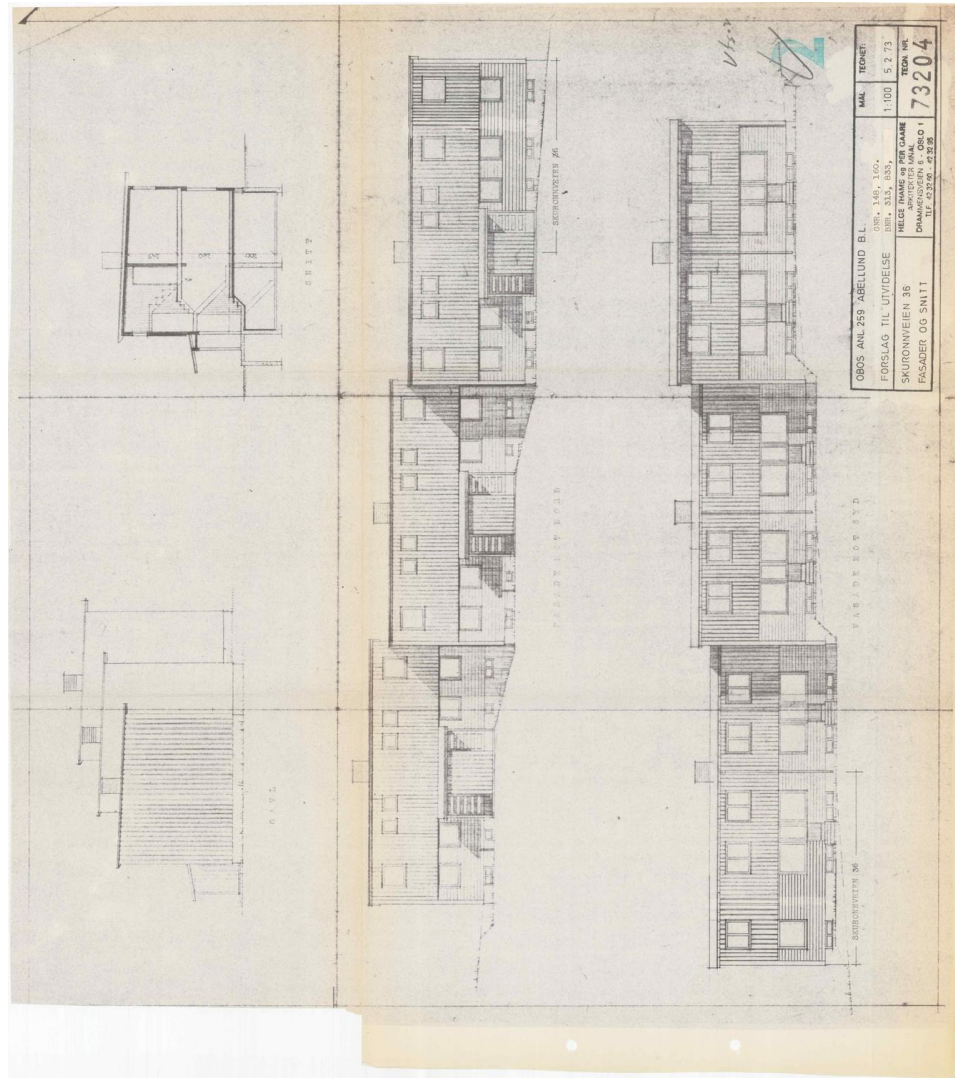
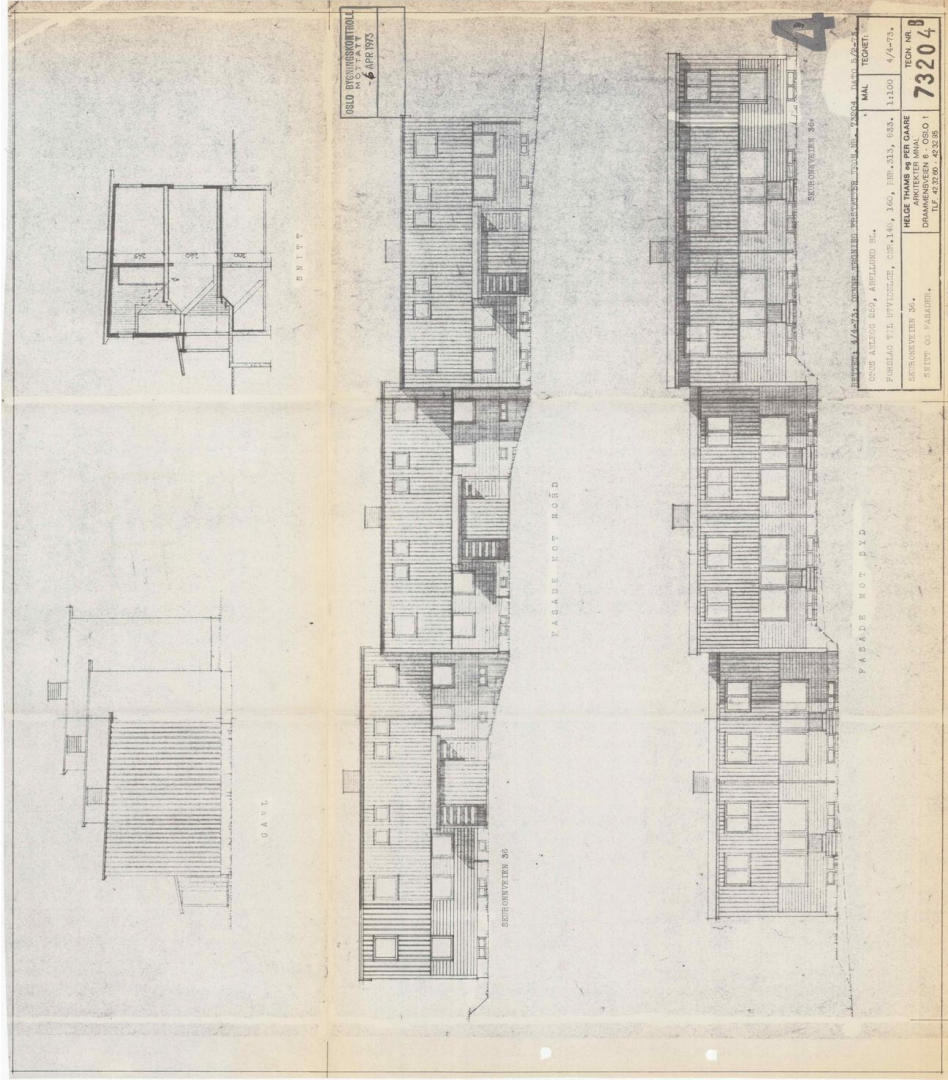
For bygningsjefen

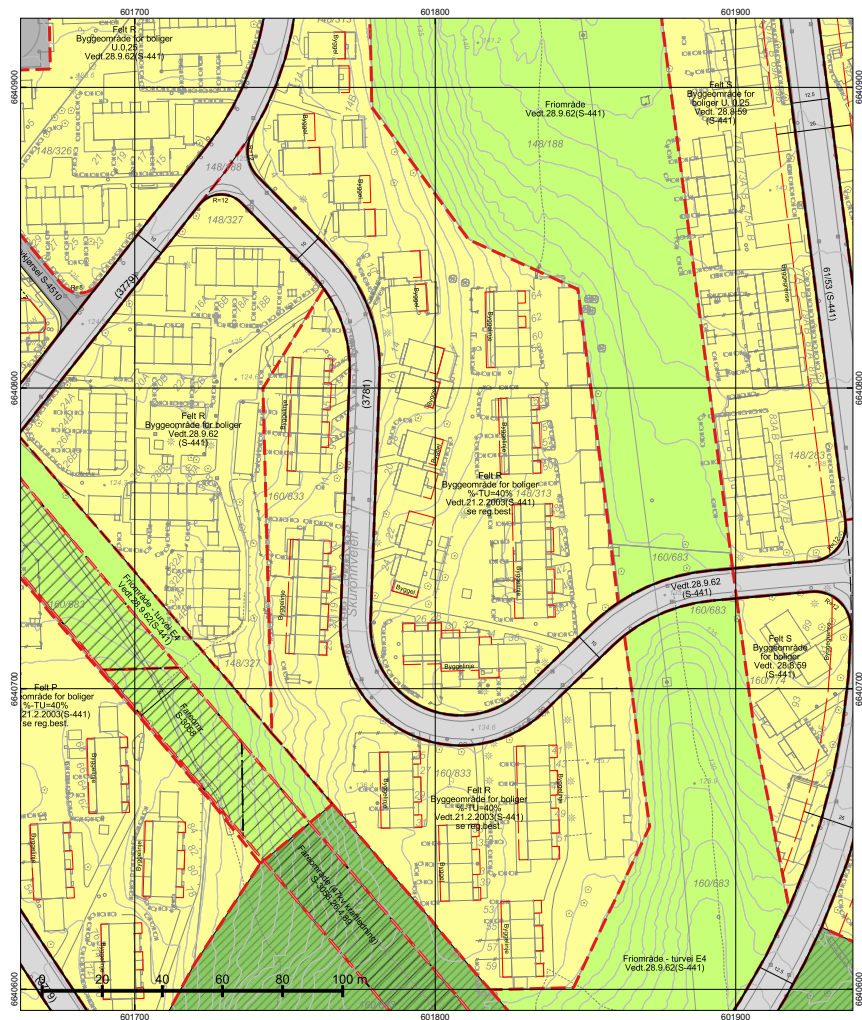
O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

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









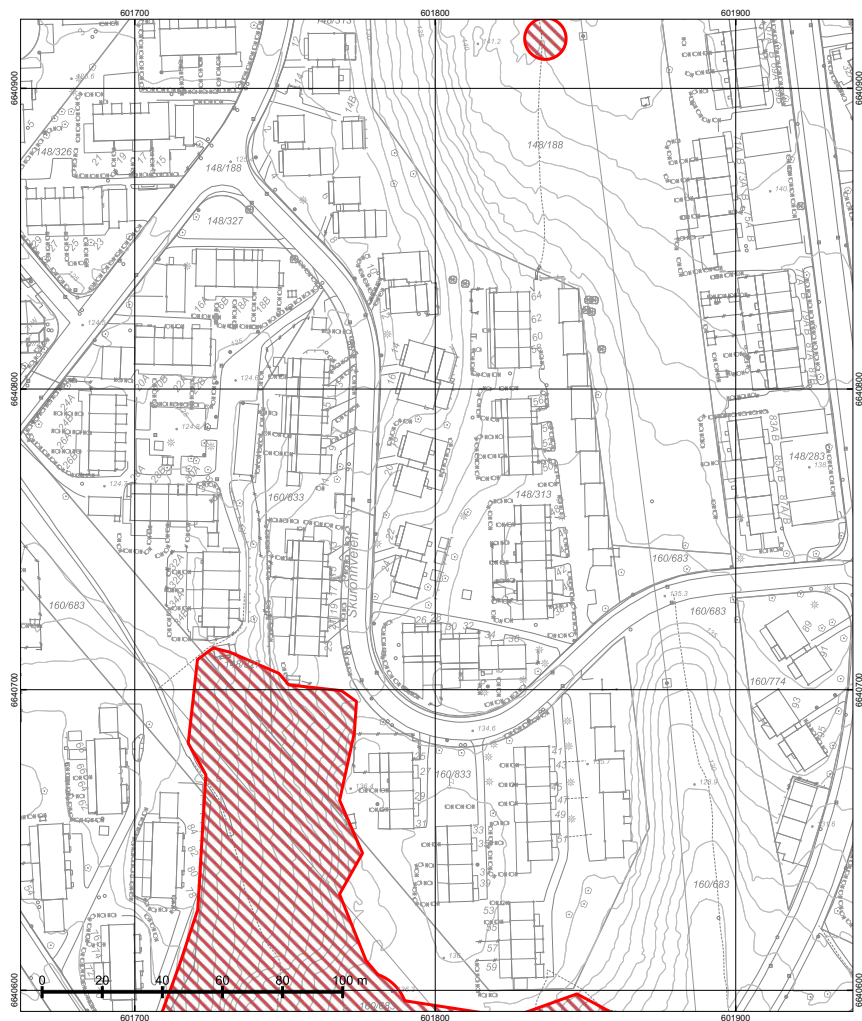
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skoleype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.
Dato: 25.03.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifning innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr: 328154/ 86508229 Adresse: SKURONNVEIEN 36 Gnr/Bnr: 148/313	Deres ref.: 45876/ SYPO@MSNOP Kommentar:



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 25.03.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p>
	<p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 328154/ 86508229</p>	
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Adresse: SKURONNVEIEN 36</p>	<p>Kommentar:</p>	<p>Gnr/Bnr: 148/313</p>

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—■—■—■—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—■—■—■—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—■—■—■—	Markagrense		Havn, eksisterende
- - - - -	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—+—+—	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—+—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—+—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—+—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvart
—+—+—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—+—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—+—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—■—■—■—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
—■—■—■—	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
—+—+—+—	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
—■—■—■—	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
- - - - -	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
· · · · ·	Aktivitetssone marka		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 - Elvefom
			H390 - Deponi



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.

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 byggefelt er betegnet ved en ytre byggeinje 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 tomtutnyttelse 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 byggeinje 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 godkjenning 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 trafikmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

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

V210203

§ 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. Leligheter 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 kvartalet skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerdet og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning 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, terrengmur og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

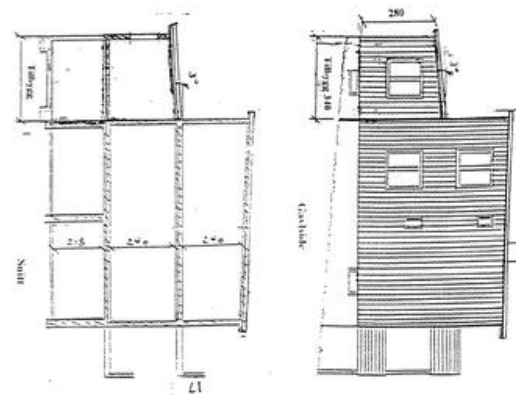
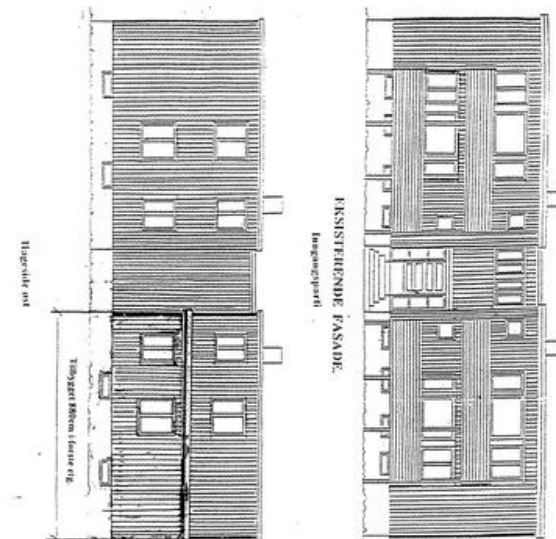
§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 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.

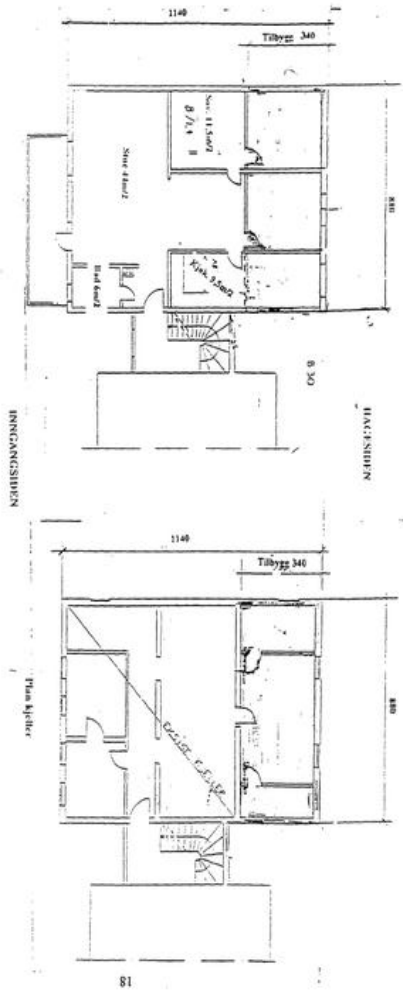
For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

V210203



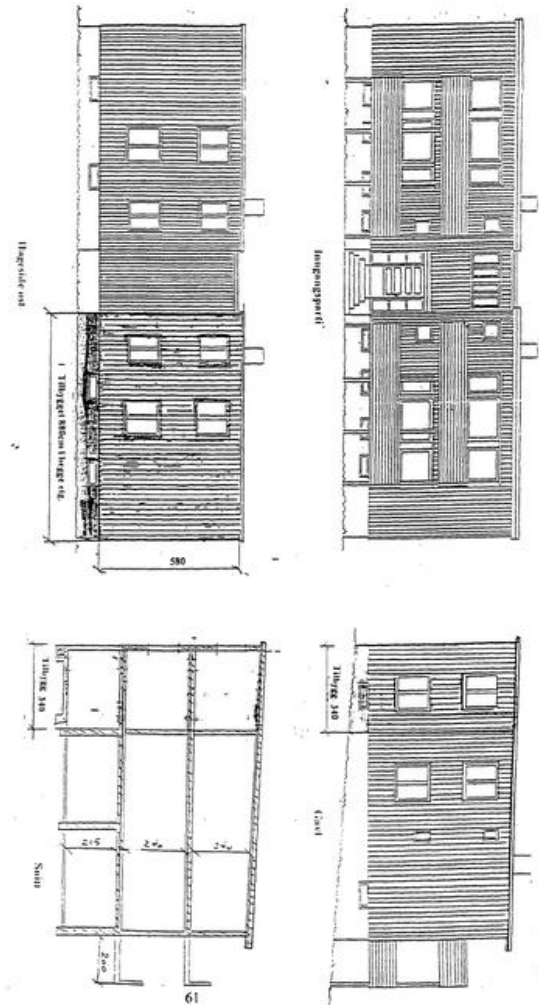
Boliger - 4-mannsboliger, 2 etasjer + kelder
Type A1, tilbygg på hagsiden i 1. etasje + kelder
Tilbært brukareal over terreng, 30 m²
Møte med beredning
Tegning nr. 101

V210203



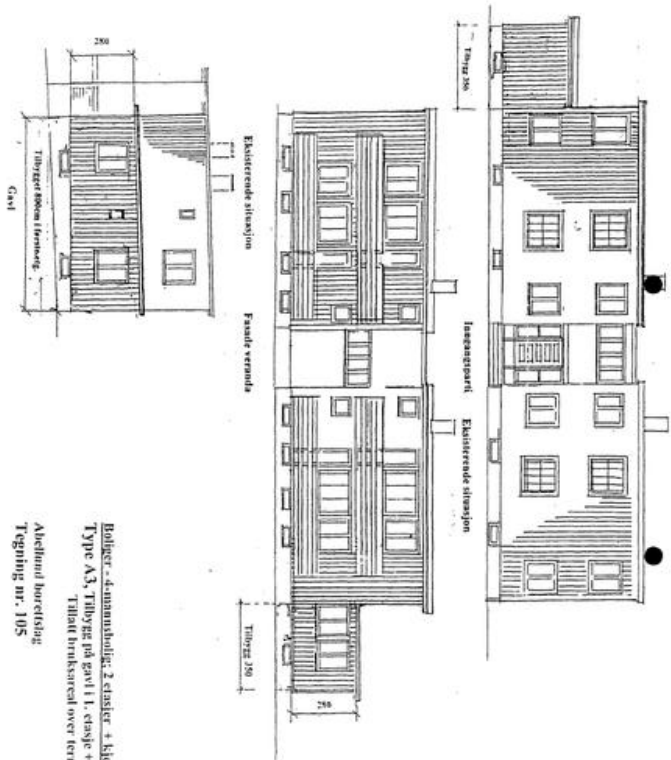
Boliger - 4-mannsboliger, 2 etager, 4 boliger
 Type A1, Tilbygget på bagveden i 1. etage + kelder
 Tilhørt brugsretal over terræng, 30 m²
 Arbejdsmat foretelling
 Tegning nr. 102

V210203



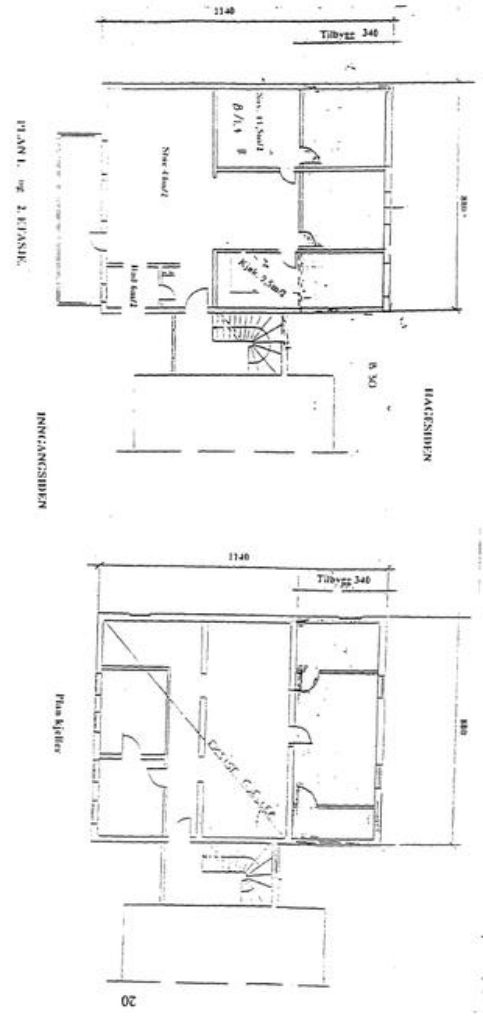
Boliger - 4-mannsboliger, 2 etager, 4 boliger
 Type A2, Tilbygget på bagveden i 1. og 2. etage + kelder
 Tilhørt brugsretal over terræng, 60 m²
 Arbejdsmat foretelling
 Tegning nr. 103

V210203



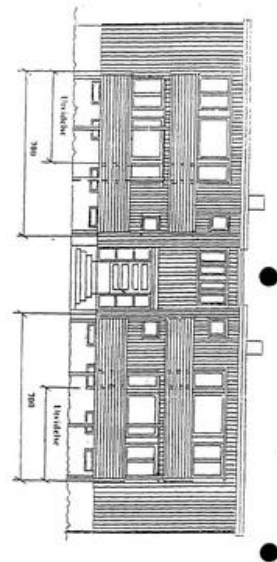
Boliger - 4-mannsboliger, 2 etager + kelder
 Type A3, Tilbyg på gavl 1.1, etage + kelder
 Tilhørt brugsareal over terræng 28 m²
 Avelund boretning
 Tegning nr. 105

V210203



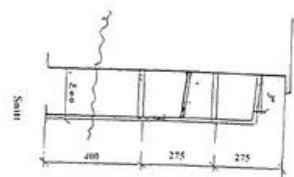
Boliger - 4-mannsboliger, 2 etager + kelder
 Type A2, Tilbyg på bagsiden 1.1, og 2. etage + kelder
 Tilhørt brugsareal over terræng 60 m²
 Avelund boretning
 Tegning nr. 104

V210203



Fasade med 6værdet veranda

25



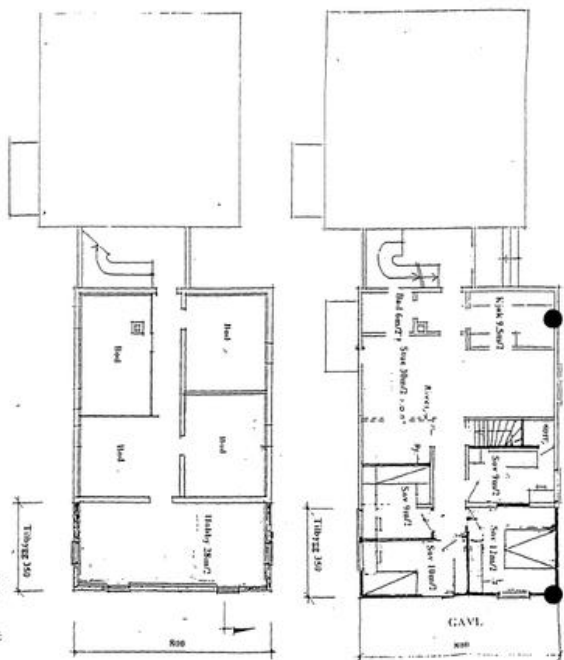
Sølt

Balkoner - 4-armsstøttet, halvkugle.
 Balkonger 1. og 2. etasje
 Maks. dybde 2 m
 Arbeidsnot forstøtning
 Tegning nr. 109

V210203.doc

Side 12 av 28

V210203



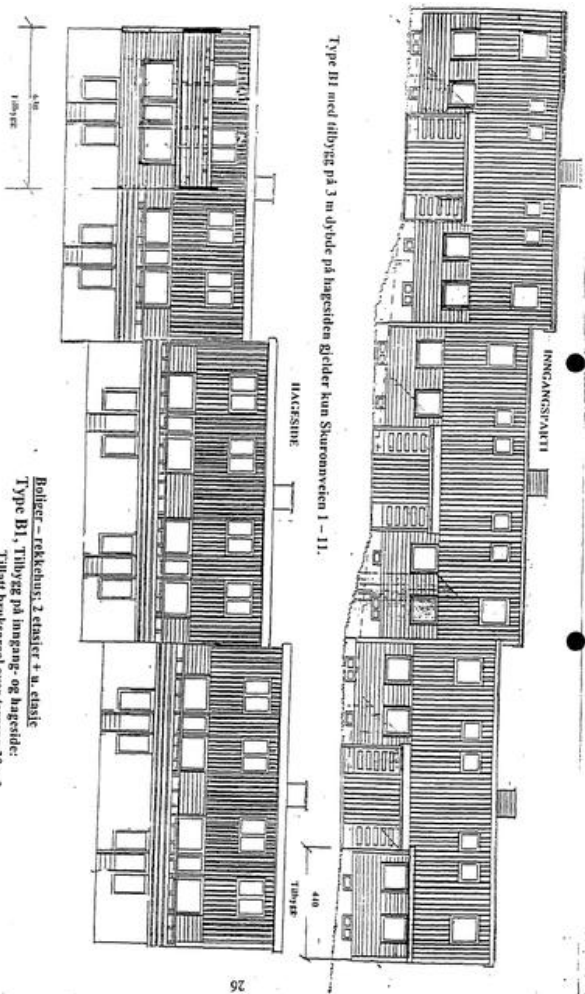
GAVL

24

Balkonger - 4-armsstøttet, 2 etasje + kjetter
 Type A4, Tilbygget på gavllinje, og 2. etasje + kjetter
 Tidstitt brukstareal over terreng 56 m²
 Arbeidsnot forstøtning
 Tegning nr. 108

V210203.doc

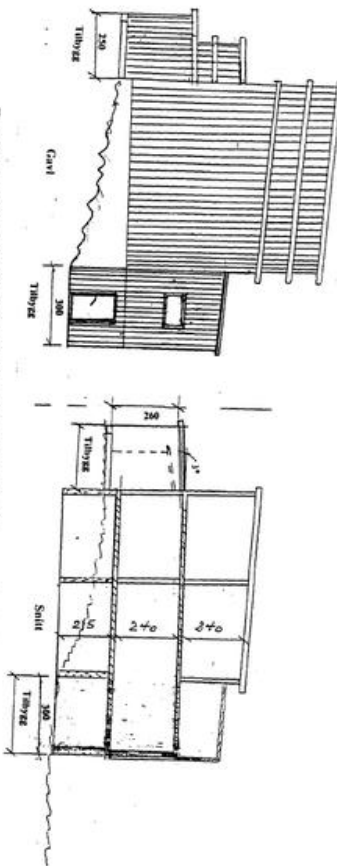
Side 11 av 28



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

Boliger – rekkehus; 2 etasjer + u. etasje
 Type B1, Tilbygg på inngang- og hageside:
 Tilhørt brukareal over terreng 30 m²
 U.etg.: Tilhørt brukareal 19 m²
 Balkong i 2. etasje

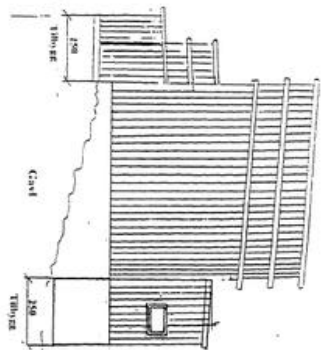
Arbeidshand borettslag
 Tegning nr. 110



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

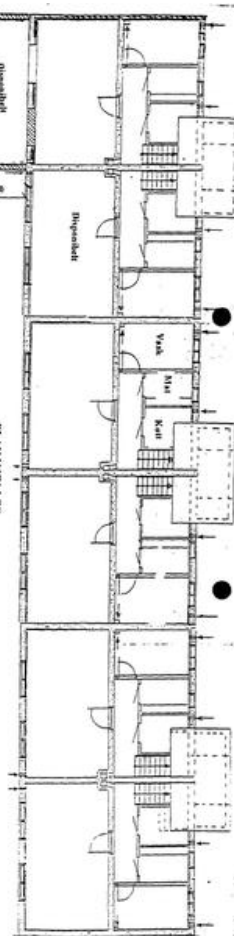
Boliger – rekkehus; 2 etasjer + u. etasje
 Type B1, Tilbygg på inngang- og hageside:
 Tilhørt brukareal over terreng 30 m²
 U.etg.: Tilhørt brukareal 19 m²

Arbeidshand borettslag
 Tegning nr. 111



30

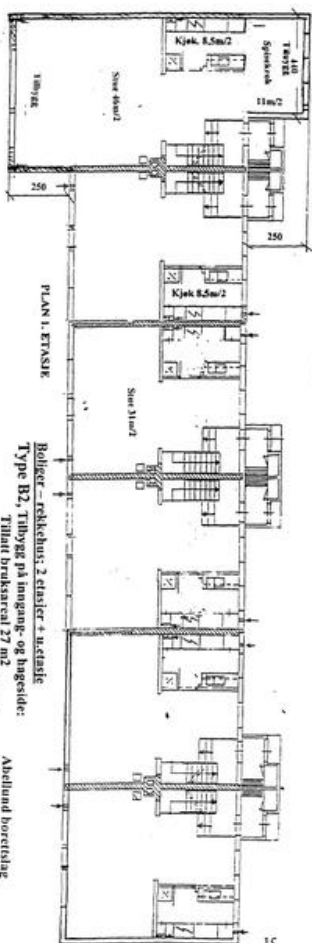
Boliger - rækkehus, 2 etager + udstase
 Type B2, TILHØR på indgang- og bagside
 Tilhørt brugsareal 27 m²
 Udstg.: Tilhørt brugsareal 16 m²
 Afbland boretning
 Tegning nr. 114



HUSTRYPE B2, rækkehus med udgang fra keller.
 Tilhørt brugsareal 16 m²
 Udstg. med indgangsparti
 Boliger

PLAN KJELLER

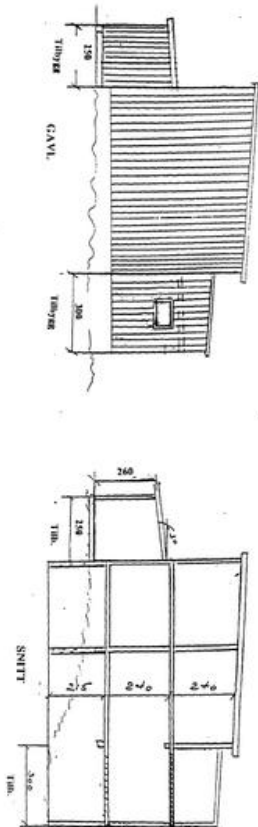
31



PLAN 1. ETAGE
 Boliger - rækkehus, 2 etager + udstase
 Type B2, TILHØR på indgang- og bagside
 Udstg.: Tilhørt brugsareal 16 m²

Afbland boretning
 Tegning nr. 115

V210203



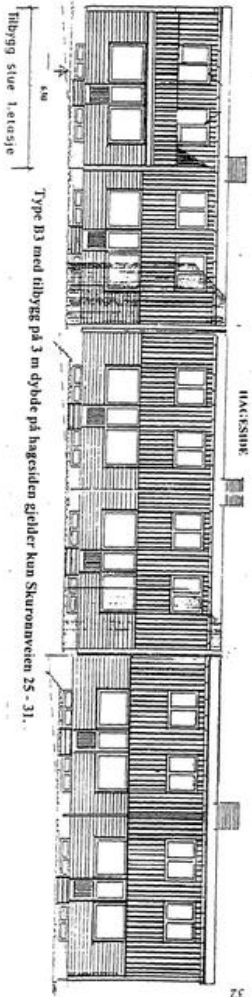
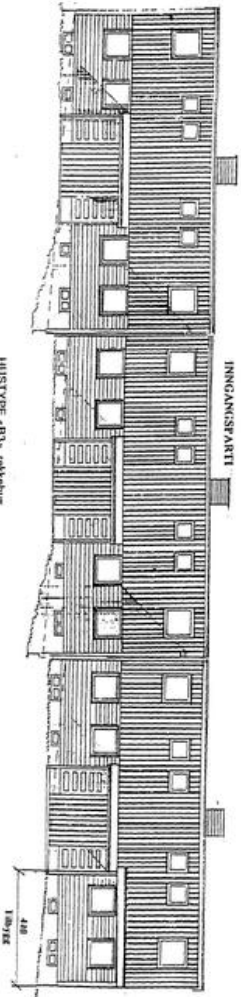
Type B3 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skurranveien 25 - 31.

33

Boliger – rekkehus, 2 etasjer + kjeller
 Type B3, tilbygg på inngang- og hageside:
 Tilført bruksareal over terreng 30 m²
 Arbeidshand boretting
 Tegning nr. 117

V210203.doc

V210203

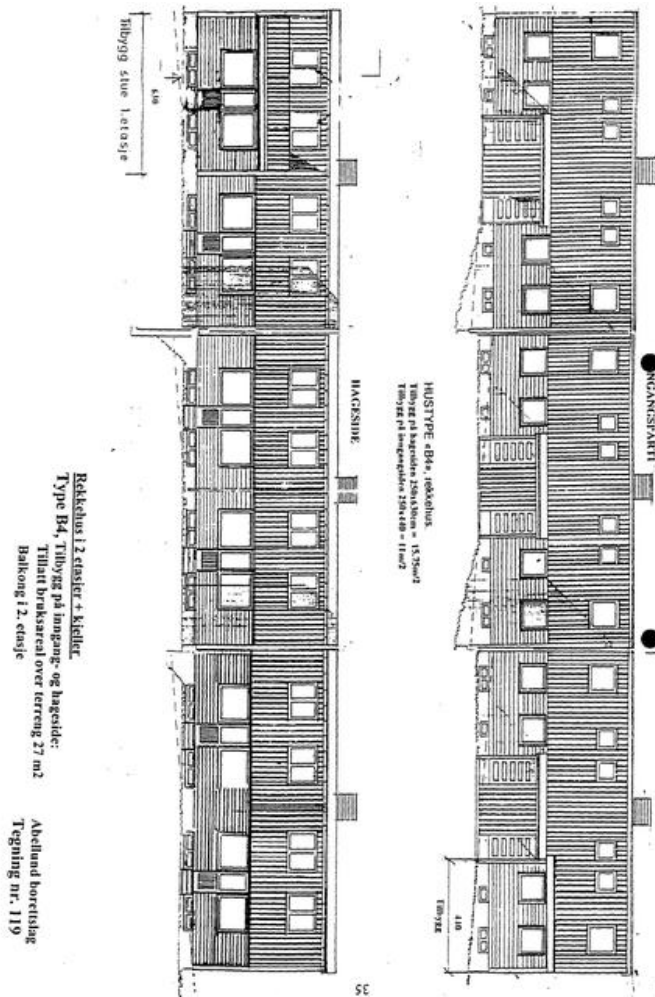
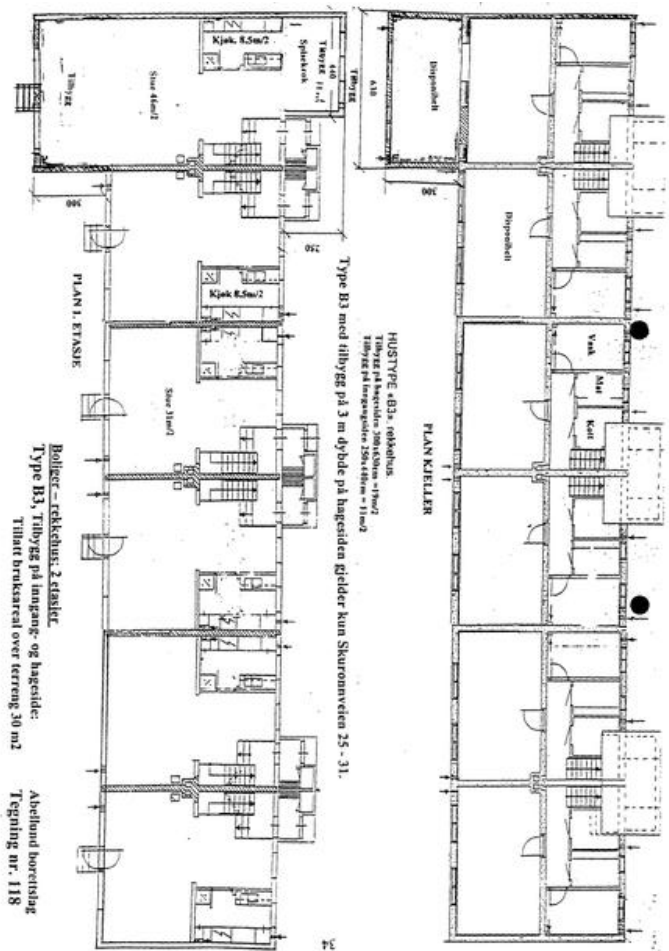


Boliger – rekkehus, 2 etasjer + kjeller
 Type B3, tilbygg på inngang- og hageside:
 Tilført bruksareal over terreng 30 m²
 Balkong 12, etasje
 Arbeidshand boretting
 Tegning nr. 116

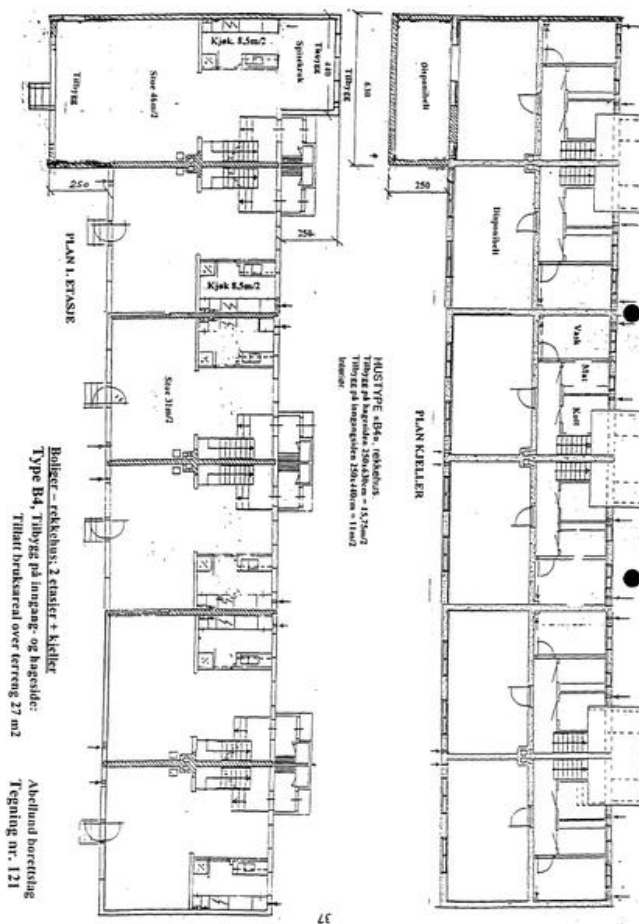
V210203.doc

Side 20 av 28

Side 19 av 28



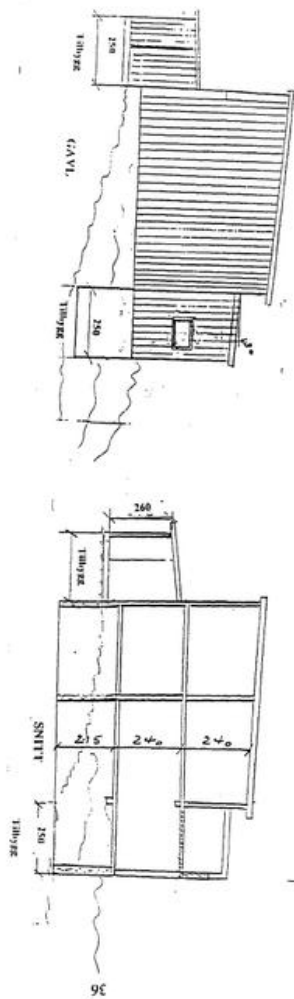
V210203



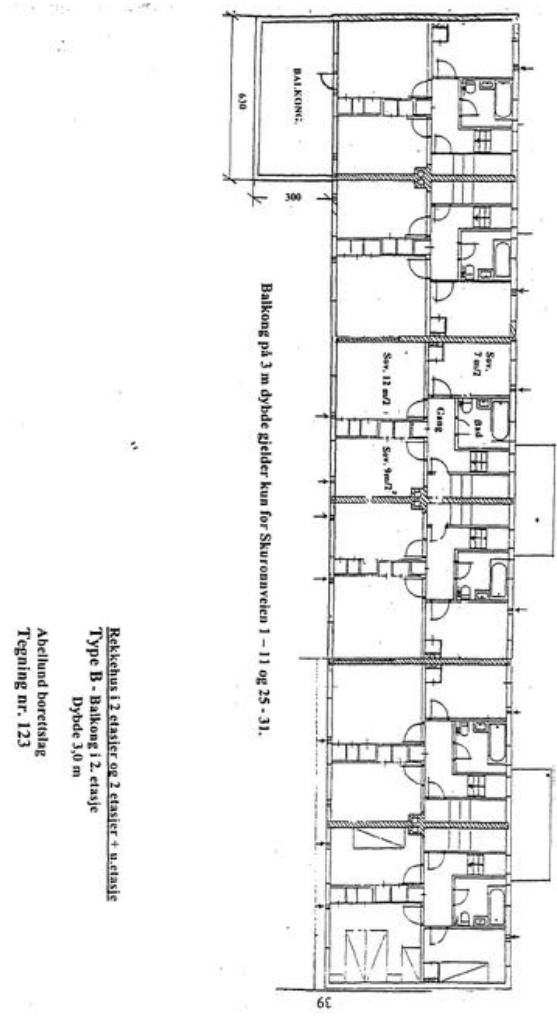
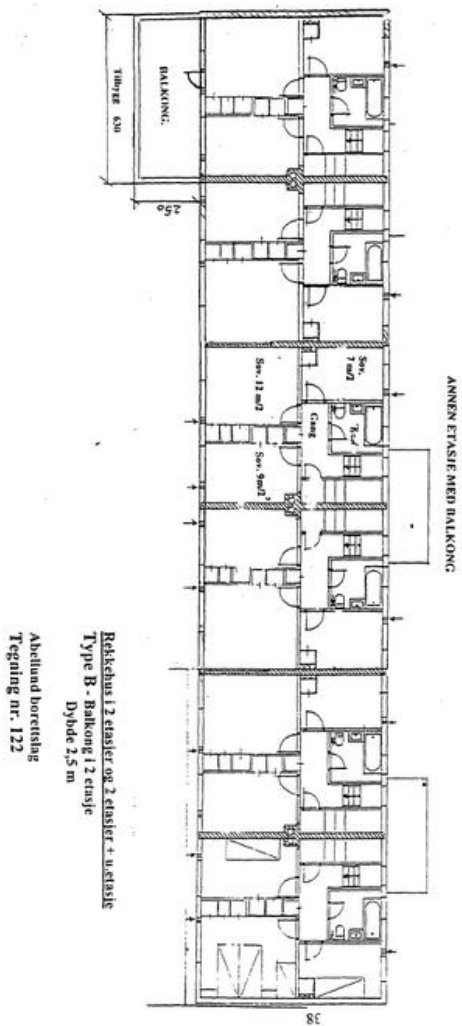
Abelland bortislag
Tegning nr. 121

V210203

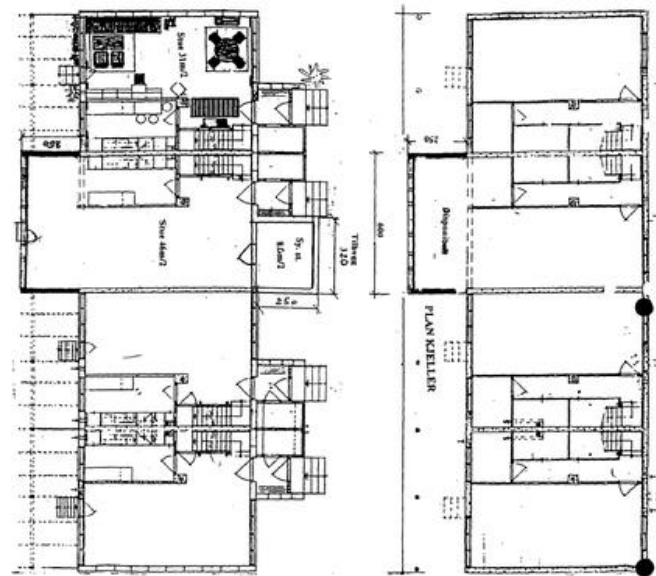
HUSSTYPE: B4 a, rekkehus
Tilbygg på bakenden, 250x410cm = 10,35m/2
Tilbygg på inngangssiden, 250x410cm = 10,35m/2
Kjøk: 6,5m/2
Stue: 21m/2
Totalt brukareal: 250x410cm = 10,35m/2



Abelland bortislag
Tegning nr. 120



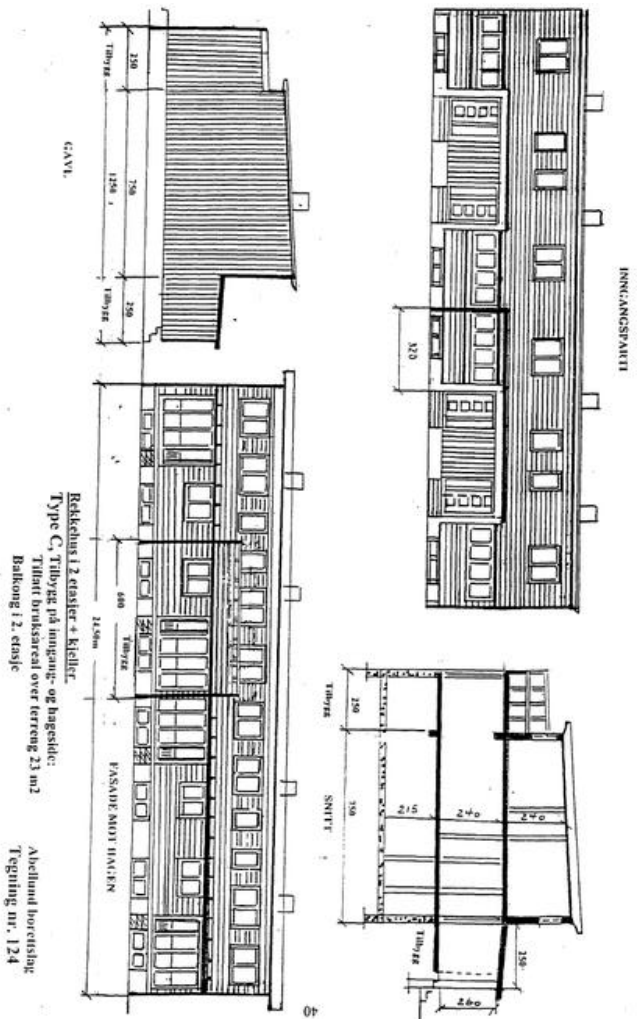
V210203



Rekkehus 12 etasjer + kjeller
 Type C, Tilbygg på inngang- og hageside:
 Tilført bruksarreal over terreng 23 m²
 Abotlund borettslag
 Tegning nr. 125

41

V210203



Rekkehus 12 etasjer + kjeller
 Type C, Tilbygg på inngang- og hageside:
 Tilført bruksarreal over terreng 23 m²
 Balkong i 2. etasje
 Abotlund borettslag
 Tegning nr. 124

40



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sylvia Post
SKURONNVEIEN 36

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508229
8395025

Vår ref (Saknr):

Date: 24.03.2025
Sakbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 313

Vi viser til bestilling av 20250323 for SKURONNVEIEN 36.

GNR. 148 BNR. 313

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.03.1964.

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

16779 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

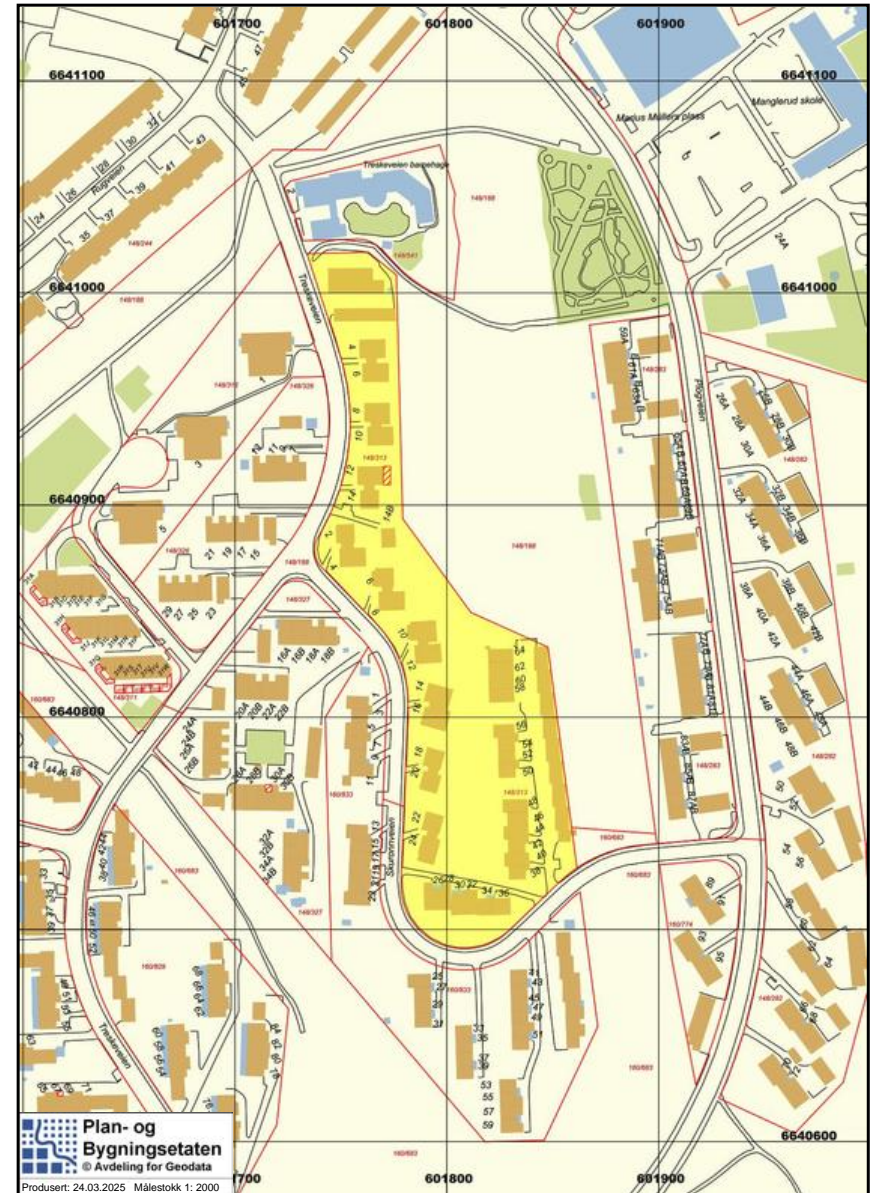
Kristin Tveit
Enhetsleder

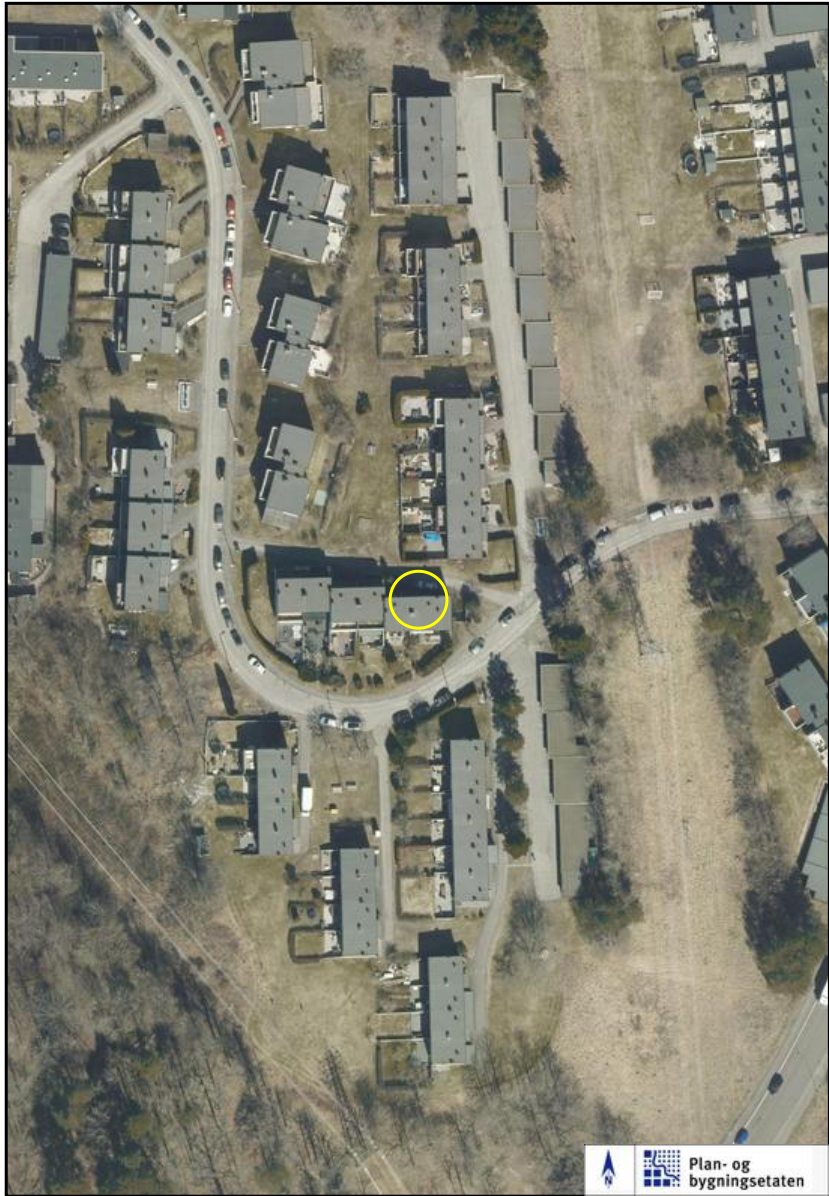


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postnoemak@pbe.oslo.kommune.no







Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang

nordvikbolig.no/kontorer/loren

fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

948 75 301



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

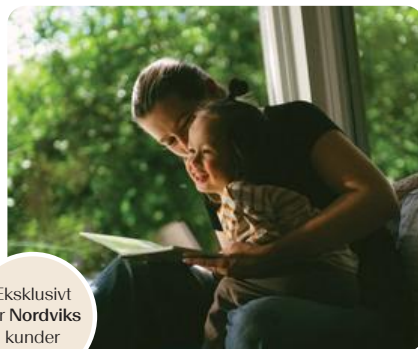
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



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



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



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Skuronnveien 36 0681 OSLO

Betegnelse: Gnr 148, bnr 313 (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

