

Skuronnveien 24



Velkommen til

# Skuronnveien 24



Salgsoppgaven produsert 20. juni 2025

# I rolige omgivelser på Manglerud

## Strøken og gjennomført 4-r pusset opp i sin helhet i 2025 - Solrik balkong og skjermet markterrasse - To bad - Garasje*

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 500 000,- |
| Fellesgjeld | 147 000,- |
| Omkostninger | 9 562,- |
| Totalpris | 9 656 562,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 885,- |
| BRA-i | 114 kvm |
| Totalt BRA | 130 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1962 |


| | |
|---|---|
| Megler | Kasper Hillås |
| Telefon | 926 64 292 |
| E-post | k.hillaas@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Sofie Berg |
| Telefon | 993 99 669 |
| E-post | sofie.berg@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Strøken, nyoppusset og romslig 4-roms leilighet over to plan i firemannsbolig. Boligen er i sin helhet pusset opp i 2025 med to nye og ubrukte bad, rålekkert kjøkken, stilrene overflater og oppgradert elektrisk anlegg. Det er høy standard, hvor det er lagt vekt på smakfulle materialvalg og gjennomtenkte løsninger -hit kan du flytte rett inn!

Boligen har en innholdsrik og familievennlig planløsning som består av entré, åpen kjøkken- og stueløsning, tre gode soverom, to bad og kjellerstue (godkjent for kortvarig opphold).

- Store, solrike uteplasser med både balkong og skjermet markterrasse
- Gulv med varmefolie i alle rom
- Appstyrt lyssystem fra Plejd
- Vinduer og balkongdører fra 2018/24
- Opsjon på kjøp av garasjeplass for kr 200.000,-
- Frodige og barnevennlige omgivelser

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 114 kvm |
| BRA-e: | 16 kvm |
| Totalt BRA: | 130 kvm |
| TBA: | 32 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 32 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

## Skuronnveien 24

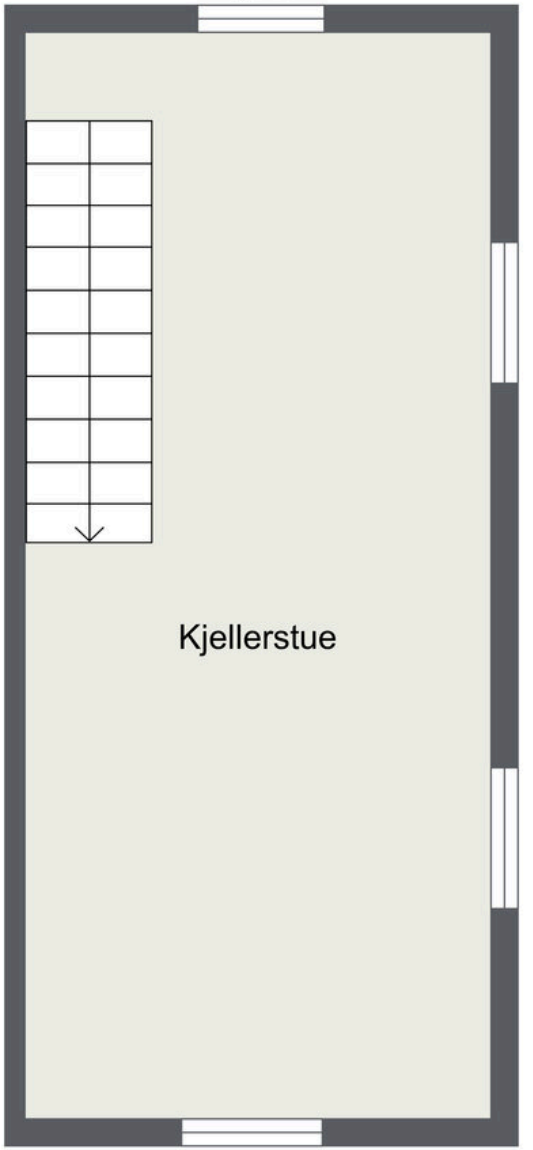
### 1. Etasje




Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

## Skuronnveien 24

### Kjeller




Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

































Informasjon

# Skuronnveien 24

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
5-0266/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148, bnr 313 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 52 i Abellund Borettslag, org.nr. 950386223

### Selger
Bjørn Kvam

### Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
147 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 647 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr 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))
---
9 656 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 665 862,- (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
3

### Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 32 kvm

**Beskrivelse:**

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 32 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 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

Leiligheten går over to plan, og inneholder:
1. etasje: Entré, kjøkken, stue, tre soverom og to bad.
Kjeller: Kjellerstue.

I tillegg disponerer leiligheten tre kjellerboder på til sammen 16 kvm.

Det er vaskerom og tørkerom i kjeller som er felles med naboene med plass til sin private vaskemaskin.

## Standard

Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og moderne 4-roms leiligheten i sin helhet er pusset opp i 2025. Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende gangen. Gangen kan enkelt innredes med knagger og skohylle eller skap for oppbevaring av yttertøy.

Åpen kjøkken- og stue:
Moderne og stilsikkert kjøkken fra 2025. Stilig, tidsriktig innredning fra Ikea med glatte fronter, overskap med glassfronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppgraderte hvitevarer av god kvalitet. Det er oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp med innebygd ventilator med kullfilter og kombinert kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er godt utnyttet med masse lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Det nye og ubrukte kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat. Videre er det god plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.

Fra kjøkkenet er det utgang til en østvendt terrasse på 19 kvm. Her er det god plass til utemøblement, solseng, grill og beplantning. Terrassen har en skjermet og tilbaketrukket plassering med frodige omgivelser. Markterrasse i trykkimpregnerte materialer med terrassebord i tre. Tre trinn opp til kjøkkenet.

Leiligheten har en lys, herlig og innbydende stue av god størrelse. Det er fint plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt stort spisebord ved kjøkkenet. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater med lysinnslipp fra flere himmelretninger. Leiligheten har delikate overflater fra 2025 med pen, en-stavs laminat med behagelig gulvvarme i alle rom og lune fargevalg. Dette bidrar til et gjennomført og stilrent uttrykk. Stuen har en åpen og sosial løsning med flere naturlig innredningsalternativer. Boligen har etablert pipeløp og det vil bli montert en vedovn i stuen.

Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på 13 kvm. Her har du en solrik uteplass som fint kan innredes med sittegruppe, grill og beplantning. Det er

montert lampe på vegg og elektrisk markise på 2/3 av lengden. Trekledning på vegger og i himling samt terrassebord av trykkimpregnert tre.

Tre soverom:
Leiligheten har tre innbydende og lune soverom. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via gangen og stuen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Det er plass til skap eller kommoder for oppbevaring. Rommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Soverom 2 og 3 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har begge god plass til både seng, skrivepult og skap.

Bad 1:
Splitter nytt, ubrukt og rålekkert bad fra 2025. Badet har overflater med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, våtromsplater og innfelte downlights i himling. Badet er bygget av Mankraft AS, og er etablert bad der kjøkkenet tidligere lå. Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning med dobbelt servant med ettgreps kraner, skuffer og vegghengt speil med belysning. Elektrisk vifte på vegg.

Bad 2:
Stilsikkert og moderne bad pusset opp i 2025, og har ikke vært benyttet. Badet er pusset opp i regi av Mankraft AS. Rommet har flislagt gulv med varmekabel, flislagte vegger og himling med innfelte downlights. Badet er utstyrt med dusjsone med svingbar dusjvegg i glass på en side, vegghengt toalett med skjult sisterne og tidsriktig innredning med skuffer, servant med ettgreps kran og speil med innebygget lys.

Kjellerstue:
Boligen har en hyggelig kjellerstue med plass til sofagruppe, tv, bokhyller og lesekrok. Kjellerstuen gir ekstra spillerom og privatliv for familiens eldste barn eller for storfamilien om man trenger en ekstra gjesteavdeling. Stuen er, som resten av boligen, pusset opp i 2025.

Kjellerstuen har nye rømningsvinduer med hvite tre-vinduer, innadslående med vippefunksjon i toppen. Kjellerstue er søkt og godkjent for kortvarig opphold ifølge byggemelding fra 1976.

Overflater:
Gulv: En-stavs laminat fra 2025 med varmefolie i alle rom og flislagt gulv på badene.
Vegger: Nymalte, glatte vegger (2025) og flislagte vegger på badene.
Himling: Himlinger med malt betong. Høyde i stue er målt til 2,37 meter.

## Parkering

Selger eier en garasjeplass i et frittstående garasjelag som det er mulighet til å kjøpe for 200 000,-. Årlige felleskostnader for plassen er 2 500,-.

Garasjeplassen ligger nært til boligen.

Ved kjøp av garasjeplass vil det i tillegg påløpe eierskiftegebyr på 850,-.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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: Nytt røropplegg ved Awat Rør as, ny membran og fliser ved Mankraft as

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft as.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft as.

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?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er lagt nytt dekke på platting i hage.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen Elektro as.

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: Røropplegg i leiligheten til vann er skiftet ut av Awat Rør as i april/ mai 2025. Borettslaget har renovert/renoverer bunnledning.

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.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei.
Eventuell kommentar: Dette ble utført før mitt eierskap.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det har vært lekkasje fra badet i leiligheten over. Dette er håndtert av styret og borettslagets forsikringsselskap.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har vært lekkasje fra tak over tilbygg. Dette er utbedret av borettslaget, herunder lagt ny membran på taket.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i salgsoppgave ved kjøp av leiligheten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Det er planer om renovering av fasade.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Øivin Brækkan

## Byggemåte

Bygget:
- Firemanns-bolig bygget i tre med slakt papptekket pulttak, fasader med stående trekledning.
- Grunnmur i betong og Leca i tilbygg fra 1977.

Leiligheten:
- Nye vinduer (2024) i leiligheten, utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Ikke i stue.
- Utadslående tre-vinduer fra 2018 med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Type Fjerdingstad i stue ut mot balkongen. Ett lite vindu innerst i gangen med kobla glass, eldre vindu.
- Kjellerstue har nye (2024) hvite tre-vinduer, innadslående med vippefunksjon i toppen. I kjellerstue som rømningsvinduer.
- Balkongdør fra 2018 enkel utadslående mede tolags glass.
- Balkongdør fra 2024 tofløyet utadslående med trelags glass.
- Balkong ut fra stue, areal 13 m2 og er vestvendt.
- Bereder er plassert i kjellerrom.
- Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter.
- Felles brannvarslingsanlegg i oppgangen med en detektor inn i leiligheten.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:
- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

- Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år. Det er et mindre riss i muren over ildstedet.

- Innvendige trapper:
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det mangler håndløper på den ene siden, den andre siden kan man holde seg i spileveggen.

- Overflater baderomsgulv (bad 1):
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er mindre fall enn 1:100 gjennom hele rommet til sluket som ligger under badekaret. Det er høy oppbrett mot terskel slik at det er minimum 15 mm oppbrett i døråpning.

- Overflater vegger og himling (bad 2):
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

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

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

### Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

E - rød
Se fullstendig energiattest fra forretningsfører som vedlegg til salgsoppgave.
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming ved varmefolie i alle gulv under laminat.
- Varmekabel på badene.

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 885,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 3.935,-
Leietillegg påbygg: 732,-
Verandatillegg 10%: 371,-
Internett: 112,-
TV Signal: 227,-
Strøm: 33,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01: 475,-

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 627 408,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 509 633,- 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.

## Borettslaget

### Om borettslaget

- Borettslaget består av 254 andelsleiligheter. Abellund Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950386223, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Opptak av lån til rehabilitering av kloakk- og bunnledninger:
Styret har gjennomført en kamerainspeksjon for å kartlegge tilstanden på både bunnledningene og uttrekk også i "nedre del" av boretslaget (Treskeveien 38 – 103 og hele Skigardveien). Inspeksjonen ble gjennomført i månedsskiftet februar/mars 2025. Det ble da oppdaget yterligere lekkasjer på uttrekk som laget når som helst vil kunne få pålegg fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune om å utbedre. Likeledes er tilstanden på bunnledningene også i denne delen i svært dårlig stand, med stor fare for tilstoppinger. Det er nødvendig å prioritere rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger også i denne delen av borettslaget og derfor bør del 2 av prosjektet gjennomføres så raskt som mulig. Styret har innhentet tilbud og kostnadsoverslag, og totalrammen for del 2 er beregnet til ca. 9 millioner kroner. For å finansiere prosjektet foreslås det at boretslaget tar opp lån.

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

Det skal i tillegg rehabiliteres fasader og tak i borettslaget:
Borettslagets generalforsamling har vedtatt forprosjektering av rehabilitering av

borettslagets bygningsmasse, herunder fasader og tak. Det er derimot ennå ikke besluttet hvorvidt en slik rehabilitering med medfølgende låneopptak vil finne sted, men dersom låneopptaket til denne rehabiliteringen vedtas av generalforsamlingen må det påregnes en vesentlig økning av felleskostnader. Borettslaget har igangsatt et forprosjekt for å få et godt beslutningsunderlag. Borettslaget ønsker i denne forbindelse å vurdere etterisolering og andre aktuelle energitiltak, og å få utredet lønnsomheten i dette. Dersom en rehabilitering igangsettes må økning i fellesutgifter og andel fellesgjeld påregnes.

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

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.

Basert på borettslagets vedlikeholdsplaner for rehabilitering av kloakk- og bunnledeninger og fasade og tak må kjøper forvente økt fellesgjeld og felleskostnader.

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.

Du har ansvaret for å holde egne grøntarealer i god stand. Ansvaret gjelder 10 meter ut fra husveggen.
Hekker skal være maksimum 2 meter. Dersom vekster/trær står tett, så regnes dette som en hekk. All form for trefelling er søknadspliktig.

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 147 000,-pr. 01.06.2025

Lånenummer: OBBK01-98207652784
Type: A
Restsaldo: 13.268.163,-
Restløpetid: 11 år 5 mnd.
Type rente: Flyt
Rente: 5,55%
IN-ordning: Ja

Lånenummer: OBOS03-98207742767
Type: A
Restsaldo: 28.240.111,-
Restløpetid: 23 år 5 mnd.
Type rente: Flyt
Rente: 5,55%
IN-ordning: Nei

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.

Lånenummer: OBBK01-98207652784
Restsaldo: 47.483,-
Kapitalkostnader: 472,-

Lånenummer: OBOS03-98207742767
Restsaldo: 98.642,-
Kapitalkostnader: 672,-

## Fellesformue

Kr 10 919,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

## Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Husordensreglene inneholder spesielle regler for 4-mannsboligene.

Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning

skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,-.

### Dyrehold

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

Generelt skal den som har hund eller annet husdyr ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere andre. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr skal fjernes straks. Husk det er du som har valgt å skaffe deg husdyr, ikke naboen, så ta hensyn.

Det er kun tillatt med 2 husdyr per bolig, derav ikke tillatt å drive oppdrett.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90591443

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 768 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.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger sentralt og solrikt til på Manglerud i rolige og barnevennlige omgivelser. Nærmeste kjøpesenter er en kort spasertur unna. Manglerud Senter har et rikt utvalg av forretninger, treningssenter, apotek, legesenter, kafé, vinmonopol, Burger King m.m. I tillegg ligger Bryn- og Lambertseter senter få kjøreminutter unna.

Det er god tilgang på treningsstudio på Manglerud senter, samt Sats på Ryen.

Sentral og solrik beliggenhet i veletablert boligområde på Manglerud, bestående av 4-mannsboliger og rekkehusbebyggelse. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet. Manglerud har et godt rykte og et godt bomiljø for folk i alle aldre.

Meget barnevennlig med fine grøntområder mellom bebyggelsen. Kort vei til flere barnehager og trygg skolevei til Manglerud skole (barne- og ungdomsskole, samt IB linje), samt Manglerudhallen. Det er et bredt idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet med bl.a. fotball, ishockey, innebandy, turn, korps, kor mm.

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

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon. Med buss fra Enebakkveien mot sentrum og til Skullerud fra Alléen holdeplass går buss 70 til Nasjonalteateret på ca. 15 minutter.

Buss 23 ved Manglerud senter (Simensbråten / Lysaker). Buss 78 A Østensjø ring har busstopp like ved fra busstoppet Skuronnveien. T-bane fra Manglerud til Jernbanetorget tar ca. 12 minutter.

Manglerud bad og aktivitetshus er et sosialt og kulturelt samlingspunkt for bydelen. Det ligger ved Manglerud skole. Badet er et sted for musikk- og kulturskolen, Manglerud ungdomshus, dansesal, og utendørs skatepark og sykkelopplæringsbane for barn under 12 år. Badeanlegget har tre bassenger: hovedbasseng, opplærings- og behandlingsbasseng og familiebasseng. I tillegg har badet stupebrett, vannsklie og boblebad. Badet er fordelt på tre etasjer og rundt 6300 kvadratmeter. I tillegg en hyggelig kafeteria.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.09.1964.

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.

Skuronnveien 24 - Tilbygg - Ferdigattest - 1977

Kjellerstue er søkt og godkjent for kortvarig opphold i følge byggemelding fra 1976.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Skuronnveien 23 - Oppføring av balkong, etablering av lysgrav og fasadeendring.
Saksnummer 202115831

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### 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:

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/jernbanegrunn
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 borett til en bestemt bolig.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.

### 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Det er etablert bad der kjøkken tidligere var og kjøkken er flyttet til spisestue. Gang i 1 etg er forlenget der garderobeskap tidligere var.
Kjellerstue er søkt og godkjent for kortvarig opphold i følge byggemelding fra 1976.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

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

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 000,-
Grunnpakke kr. 12 500,-

Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 528,-

Samlet skal selger betale kr. 145 318,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. juni 2025

## Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

## Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

## Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

# Skuronnveien 24

# Skuronnveien 24

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 94 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Manglerud skole (1-10 kl.)** | 1071 elever, 46 klasser | 7 min 🚶 0.6 km |
| **Høyenhall skole (1-10 kl.)** | 579 elever, 31 klasser | 15 min 🚶 1.3 km |
| **Østensjø skole (1-7 kl.)** | 530 elever, 27 klasser | 20 min 🚶 1.6 km |
| **Ryenberget skole (1-10 kl.)** | 181 elever, 15 klasser | 19 min 🚶 1.6 km |
| **Skøyenåsen skole (8-10 kl.)** | 763 elever, 40 klasser | 24 min 🚶 1.9 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | 825 elever, 30 klasser | 6 min 🚗 2.9 km |
| **Ulsrud videregående skole** | 624 elever | 7 min 🚗 4 km |

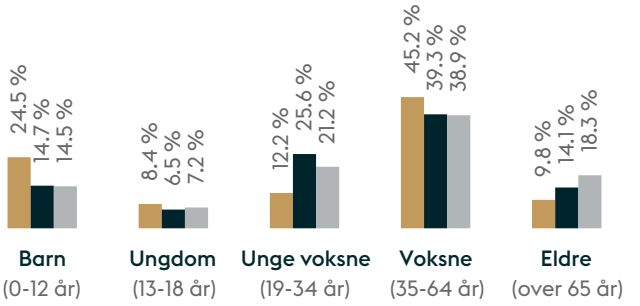
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Skuronnveien** | Linje 78A, 78B | 3 min 🚶 0.2 km |
| **Manglerud** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 12 min 🚶 1 km |
| **Bryn stasjon** | Linje L1 | 5 min 🚗 2.8 km |
| **Holtet** | Linje 13, 19 | 7 min 🚗 3.5 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 10 min 🚗 5.8 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Treskeveien barnehage (1-5 år)** | 93 barn | 4 min 🚶 0.4 km |
| **Mangelberget barnehage (1-5 år...** | 30 barn | 6 min 🚶 0.5 km |
| **Tallberget barnehage (1-5 år)** | 82 barn | 8 min 🚶 0.7 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Manglerud skole | 8 min |
| Manglerud idrettspark | 14 min |
| Manglerud bad | 7 min |
| Fresh Fitness Manglerud | 10 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skuronnveien 24, 0681 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 313
Andelsnummer 52

**Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 114 m²**



**Befaringsdato:** 13.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1518 **Referansenummer:** KG6106

**Autorisert foretak:** Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

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.

## TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



**Rapportansvarlig**

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 1.etg av 4-manns bolig. Leiligheten er i boligrommene oppgradert med nye overflater, 2 nye bad og nytt kjøkken. Tekniske anlegg er oppgraderte. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962**

UTVENDIG Gå til side

Firemanns-bolig bygget i tre med slakt papptekket pulttak, fasader med stående trekledning. Grunnmur i betong og Leca i tilbygg fra 1977.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Type Fjerdingstad i stue ut mot balkongen. Ett lite vindu innerst i gangen med kobla glass, eldre vindu.
Nye vinduer i leiligheten, utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Ikke i stue.
Kjellerstue har nye hvite tre-vinduer, innadslående med vippefunksjon i toppen. I kjellerstue som rømningsvinduer.

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør enkel utadslående mede tolags glass.

Balkongdør tofløyet utadslående med trelags glass mot terrassen.

Terrasse på bakkeplan i trykkimpregnerte materialer med terrassebord på gulvet. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Areal 19 m2 og er østvendt. Tre trinn opp til kjøkkenet.

Balkong ut fra stue, areal 13 m2 og er vestvendt. Bygget i tre og overdekket av balkongen over. Rekkverk i tre med stål håndløper i topp, høyde 1,02 m. Trekledning på vegger og i himling. terrassebord av trykkimpregnert tre.
Lampe på vegg og elektrisk markise på 2/3 av lengden.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat, det er varmefolie i alle gulvene.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er2,37 m.
Godt vedlikeholdte overflater, overflater er nye fra 2025.

Laminat på trebjelkelag. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 17 mm i stue og i soverom er det 21 mm.
Kjellerstue er målt til 17 mm.

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Det er teglpipe fra byggeåret. Det er vedovn i stue.

Boret hull i gipsvegg som er utforet og isolert mot leca grunnmur.

Åpen malt tretrapp, rettløpstrapp. Spilevegg på den ene siden.

Hvitmalte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1:
Badet er bygget nytt i 2025 og har ikke vært benyttet. Det er etablert bad der kjøkkenet tidligere lå.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak, det er benyttet våtromsplater.
Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca  mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.
Badet er bygget av Mankraft AS, dokumentasjon foreligger i form av bildedokumentasjon og faktura. Det er benyttet smøremembran med duk på gulvet.
Badet har dobbelt servant med ettgreps kraner.

Elektrisk vifte på vegg.

Badet er nybygget og har ikke vært benyttet, hulltaking er ikke nødvendig og ikke utført.

Bad 2:
Badet er bygget nytt i 2025 og har ikke vært benyttet, bygget av Mankraft AS og dokumentasjon foreligger i form av bilder og faktura.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak, det er benyttet våtromsplater.
Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 22 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Nedsenk i dusjsonen.
Badet er bygget av Mankraft AS, dokumentasjon foreligger i form av bildedokumentasjon og faktura. Det er benyttet smøremembran med duk, plastsluk i dusjen.
Badet har servant med ettgreps kran, skuffer under, speil med innebygget lys. Vegghengt toalett med skjult sisterne, sisterne har pose. Svingbar dusjvegg i glass på en side i dusjen.

Elektrisk vifte på vegg.

Badet er nybygget og har ikke vært benyttet, hulltaking er ikke nødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum med ett basseng, ettgreps kjøkkenkran med uttrekk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, micro, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk.
Gulv av laminat, malte vegger og malt himling.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Ventilator innebygget i komfyrtopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i koblingsskapet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom med elektrisk vifte. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning. Tilluft



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

via ventiler i vegger.

Bereder er plassert i kjellerrom.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Det er skjult elektrisk anlegg som er oppgradert under oppussing. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Oppvarming ved varmefolie i alle gulv under laminat. Varmekabel på badene.

Felles brannvarslingsanlegg i oppgangen med en detektor inn i leiligheten.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Det er etablert bad der kjøkken tidligere var og kjøkken er flyttet til spisestue. Gang i 1 etg er forlenget der garderobeskap tidligere var. Kjellerstue er søkt og godkjent for kortvarig opphold i følge byggemelding fra 1976.

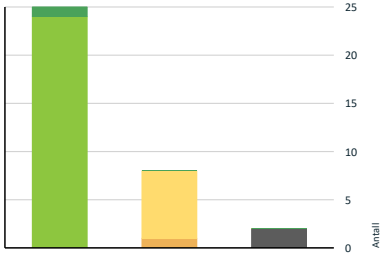
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

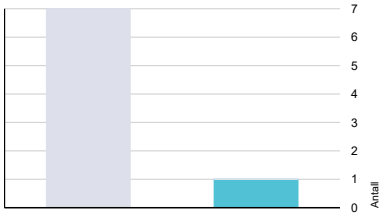
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Radon** Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år. Det er et mindre riss i muren over ildstedet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på den ene siden, den andre siden kan man holde seg i spileveggen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er mindre fall enn 1:100 gjennom hele rommet til sluket som ligger under badekaret. Det er høy oppbrett mot terskel slik at det er minimum 15 mm oppbrett i døråpning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet og vindu i dusjsonen er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2. Vindussmyget er flislagt med fall utover på nedre del av vinduet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1962

**Kommentar**
Tilbygg fra 1977 i følge eier.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Modernisering | Boligen er oppusset med nye overflater, nye bad, nytt kjøkken og oppgraderte tekniske anlegg. |

## UTVENDIG

### Vinduer -nye

Nye vinduer i leiligheten, utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Ikke i stue.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer



Vinduer

### Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Type Fjerdingstad i stue ut mot balkongen.
Ett lite vindu innerst i gangen med kobla glass, eldre vindu.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer

### Kjellervinduer

Kjellerstue har nye hvite tre-vinduer, innadslående med vippefunksjon i toppen. I kjellerstue som rømningsvinduer.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer

### Balkongdør

Balkongdør enkel utadslående mede tolags glass.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



balkongdør

### Terrassedør tofløyet

Balkongdør tofløyet utadslående med trelags glass.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

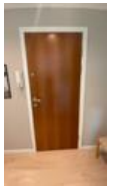
# Tilstandsrapport



terrassedør

## TG 1 Dører

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

## TG 1 Balkong

Balkong ut fra stue, areal 13 m2 og er vestvendt. Bygget i tre og overdekket av balkongen over. Rekkverk i tre med stål håndløper i topp, høyde 1,02 m.
Trekledning på vegger og i himling. terrassebord av trykkimpregnert tre.
Lampe på vegg og elektrisk markise på 2,3 av lengden.



balkong



balkong

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan i trykkimpregnerte materialer med terrassebord på gulvet. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Areal 19 m2 og er østvendt. Tre trinn opp til kjøkkenet.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## INNVENDIG



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Gulv med laminat, det er varmefolie i alle gulvene.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er2,37 m.
Godt vedlikeholdte overflater, overflater er nye fra 2025.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



overflater



overflater



overflater



overflater

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Laminat på trebjelkelag. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 17 mm i stue og i soverom er det 21 mm. Kjellerstue er målt til 17 mm.

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør undersøkes med styret om hva som er tilfellet med hensyn til radonmålinger og eventuelle tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Det er teglpipe fra byggeåret. Det er vedovn i stue.

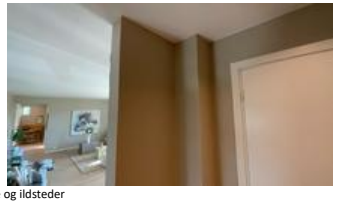
**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år. Det er et mindre riss i muren over ildstedet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konferer med brann- og feiervesenet og styret angående tilstand på pipene og når det sist var kontroll. Kontakt feiervesenet for tilstandsrapport eller kontakt styret.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



pipe og ildsteder

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boret hull i gipsvegg som er utforet og isolert mot leca grunnmur.



Fuktsøk i vegger

### TG 1 Innvendige trapper

Åpen malt tretrapp, rettløpstrapp. Spilevegg på den ene siden.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på den ene siden, den andre siden kan man holde seg i spileveggen.

**Konsekvens/tiltak**



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trapper



Trapper

### TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte glatte innerdører.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



innerdør

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget nytt i 2025 og har ikke vært benyttet. Det er etablert bad der kjøkkenet tidligere lå.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak, det er benyttet våtromsplater. Himling er malt og med innfelte downlights.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

**Overflater Gulv**

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca  mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er mindre fall enn 1:100 gjennom hele rommet til sluket som ligger under badekaret. Det er høy oppbrett mot terskel slik at det er minimum 15 mm oppbrett i døråpning.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badet fungerer med dette avviket, det er ikke dusje rett på gulvet og det er innstllalert badekar. Det er fall til sluk i hele rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

**Sluk, membran og tettesjikt**

Badet er bygget av Mankraft AS, dokumentasjon foreligger i form av bildedokumentasjon og faktura. Det er benyttet smøremembran med duk på gulvet.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > BAD

**Sanitærutstyr og innredning**

Badet har dobbelt servant med ettgreps kraner.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

**Ventilasjon**

Elektrisk vifte på vegg.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er nybygget og har ikke vært benyttet, hulltaking er ikke nødvendig og ikke utført.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Badet er bygget nytt i 2025 og har ikke vært benyttet, bygget av Mankraft AS og dokumentasjon foreligger i form av bilder og faktura.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak, det er benyttet våtromsplater. Himling er malt og med innfelte downlights.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet og vindu i dusjsonen er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2. Vindussmyget er flislagt med fall utover på nedre del av vinduet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er nå ikke behov for tiltak, døren/vinduet er ikke skadet. Gjør tiltak dersom døren/vinduet får skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


vegger og himling


vegger og himling

1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 22 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Nedsenk i dusjsonen.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier


Bad gulv



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er bygget av Mankraft AS, dokumentasjon foreligger i form av bildedokumentasjon og faktura. Det er benyttet smøremembran med duk, plastsluk i dusjen.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier


sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran, skuffer under, speil med innebygget lys. Vegghengt toalett med skjult sisterne, sisterne har pose. Svingbar dusjvegg i glass på en side i dusjen.


Sanitærutstyr og innredning


Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Ventilasjon

1. ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nybygget og har ikke vært benyttet, hulltaking er ikke nødvendig.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum med ett basseng, ettgreps kjøkkenkran med uttrekk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, micro, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk.
Gulv av laminat, malte vegger og malt himling.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Ventilator innebygget i komfyrtopp med kullfilter.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i koblingsskapet.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



Vannledninger

### Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



avløpsrør

### Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom med elektrisk vifte. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning. Tilluft via ventiler i vegger.

# Tilstandsrapport



Ventilasjon

## TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjellerrom.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder

## TG 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.*

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Det er skjult elektrisk anlegg som er oppgradert under oppussing. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Oppvarming ved varmefolie i alle gulv under laminat. Varmekabel på badene.

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.
   **2025 Renovert i forbindelse med oppussing av leilighet.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Eier har samsvarserklæringer.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapport

**Drammen Elektro AS har utført elektroarbeidene.**

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**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

## TG 0 Brannteknikse forhold

Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapport

*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.*

Felles brannvarslingsanlegg i oppgangen med en detektor inn i leiligheten.
Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



Brannslukningsapparat



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

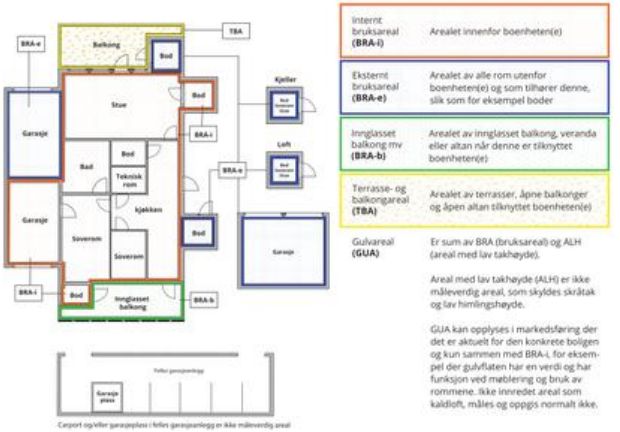
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 92 | | | 92 | 32 |
| Kjeller | 22 | 16 | | 38 | |
| **SUM** | **114** | **16** | | | **32** |
| **SUM BRA** | **130** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, Kjøkken, Stue, Soverom1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2, Gang foran soverom | | |
| Kjeller | Kjellerstue | Bod, Bod 2, Bod 3 | |

**Kommentar**

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Det er etablert bad der kjøkken tidligere var og kjøkken er flyttet til spisestue. Gang i 1 etg er forlenget der garderobeskap tidligere var.
Kjellerstue er søkt og godkjent for kortvarig opphold i følge byggemelding fra 1976.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se under Tilbygg/modernisering.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

## 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 114 | 16 |





**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Tre boder i kjeller:
1: 2 m2
2: 3 m2
3: 11 m2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.6.2025 | Øivin Brækkan | Takstingeniør |
| | Bjørn Kvam | Kunde |
| | Joakim Borgen | Rekvirent |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Skuronnveien 24

**Hjemmelshaver**
Abellund Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 1052/ABELLUND BORETTSLAG | 950386223 | 1052 | OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585 | Kvam Bjørn |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 52 | 13 525 | 10 919 | *31.12.2024* | 147 000 | *02.06.2025* |

**Kommentar**
Felleskostnader er per idag kr 5885,- per måned

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligg er stille og solrikt til på Manglerud i Oslo. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

**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. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

V280962 Vedtatt: 28.09.1962, Formål: Friområde/park, Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn
V210203 Vedtatt: 21.02.2003, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Byggegrense

**Om tomten**

Felles eiet tomt i borettslaget på 16 768,50 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Det medfølger ikke parkeringsplass, gateparkering.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 90591443 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 16.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 13.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 13.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 13.06.2025 | kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | 16.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 generelt 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 tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Skuronnveien 24, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 313
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KG6106

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| | | |
|---|---|---|
| Kvam, Bjørn | 9578-5999-4-1286524 | 2025-06-13 12:19:05 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0266/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skuronnveien 24, 0681 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Bjørn Kvam

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. april 2025

**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 Forsikring.

## 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:** Nytt røropplegg ved Awat Rør as, ny membran og fliser ved Mankraft as

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Mankraft as

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Mankraft as

**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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Det er lagt nytt dekke på platting i hage

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utført av borettslaget

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Drammen Elektro as

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Røropplegg i leiligheten til vann er skiftet ut av Awat Rør as i april/ mai 2025. Borettslaget har renovert/renoverer bunnledning.

**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

**Var tiltaket søknadspliktig?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Dette ble utført før mitt eierskap

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



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

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

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

## Feil og mangler

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

**Beskriv:** Det har vært lekkasje fra badet i leiligheten over. Dette er håndtert av styret og borettslagets forsikringsselskap

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

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

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

**Beskriv:** Det har vært lekkasje fra tak over tilbygg. Dette er utbedret av borettslaget, herunder lagt ny membran på taket.

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

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

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

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Areal oppgitt i salgsoppgave ved kjøp av leiligheten

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

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

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

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



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

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

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

**Beskriv:** Det er planer om renovering av fasade.

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

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

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 5-0266/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kvam, Bjørn** | **2025-06-13** |

Identifikasjon

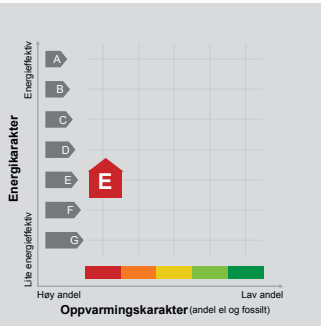
bankID Kvam, Bjørn

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Skuronnveien 24 |
| Postnummer | 0681 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 148 |
| Bruksnummer | 313 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80343000 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-132847 |
| Dato | 10.06.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1963 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 70 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Parken Eiendomsmegling AS**
Nordvik St.Hanshaugen
v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
**Telefon:** 45066788

8573696 259/1052 10.06.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.06.2025.

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | 259 Abellund Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 950.386.223 |
| Andelseier: | Bjørn Kvam |
| Leieobjektnr: | 1052 |
| Adresse: | Skuronnveien 24, 0681 OSLO |
| Andelsnummer: | 52 |
| Borettsinnskudd: | kr 13.525,– |
| 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 ferdigattest/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 spesifikasjon, 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 | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * OBBK01-98207652784 | A | 13.268.163,- | 11 år 5 md. | 12 | | Flyt | 5,55% |
| * OBOS03-98207742767 | A | 28.240.111,- | 23 år 5 md. | 12 | | Flyt | 5,55% |

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 5.885,– pr. md.
Herav:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3.935,- |
| Leietillegg påbygg | 732,- |
| Verandatillegg 10% | 371,- |
| Internett | 112,- |
| TV Signal | 227,- |
| Strøm | 33,- |
| Kapitalkost. lån 1 OBBK01 | 475,- |

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.882,-

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 fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| | 737,- | 8.679,- | 10.919,- | 148.681,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital-kostnader | Avdragsfrihet til og med | Estimert endring etter avdragsfrihet |
|---|---|---|---|---|
| * OBBK01-98207652784 | 47.483,- | 472,- | | |
| * OBOS03-98207742767 | 98.642,- | 672,- | | |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 02.06.2025

**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 fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jan Sigurd Johansen Skigardveien 34, 681 OSLO, e-post: jasi@deas-asset.com.

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Ingrid Gotvassli
Tlf. 22867544
E-postadresse: ingrid.gotvassli@obos.no

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

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

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

**2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

**Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

**Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

**Styregodkjenning**

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

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

**Oversikt over gebyrer fra 01.01.25**

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8.212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 259
ABELLUND BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i ABELLUND BORETTSLAG

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i ABELLUND BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

**Vedlegg**

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

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 515 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 515 000.

Sak 7

## Opptak av lån til rehabilitering av kloakk- og bunnledninger

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 8

## Avvikling av lineær-TV i borettslaget

**Forslag fremmet av:**
Marius Bye

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Begrunnelse:

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

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

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

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



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

Praktisk gjennomføring:

Avtalen med eksisterende leverandør sies opp ved førstkommende mulige tidspunkt.

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 9

## Mistillit mot styret

**Forslag fremmet av:**
Robert Th. Johansen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Bakgrunn for mistillitsforslaget**

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

**1. Manglende vedlikehold av bygningsmassen**

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

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

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

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

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

**2. Manglende fremdriftsplan og kommunikasjon**

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

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

**3. Feilprioriteringer og ufornuftige beslutninger**

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

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

**4. Manglende planlegging ved vaktmesterens pensjonering**

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



**Styrets mulighet til å uttale seg**

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

**Forslag til vedtak**

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

**Forslag 1: Mistillitsforslag mot styret**

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

**Forslag 2: Ikke-godkjenning av årsberetningen**

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

**Forslag 3: Tilbakeholdelse av styrehonorar**

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

**Relevante lovhenvisninger jeg vil fremheve for Generalforsamlingen.**

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

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

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

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

**Avslutning**

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

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Marius Bye
  Valgkomiteens innstilling

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

- Toini Caroline  Lødemel
  Valgkomiteens innstilling

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

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

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

- Jan Eriksen
  Valgkomiteens innstilling



- Maarten Aerts
  Valgkomiteens innstilling
- Velges i fysisk møte

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

- Velges i fysisk møte

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Marius Bye
  Valgkomiteens innstilling

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

- Renate Knudsen
  Valgkomiteens innstilling

**Vedlegg**

1. Vedlikehold og rehabilitering.pdf

## Styrets årsrapport

**Styrets arbeid 2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Rehabilitering av avløpsrør og bunnledninger**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**Brannsikring**

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

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

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

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

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

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

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

**Ansettelse av ny vaktmester/driftsleder**

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

**Bortkjøring av privat avfall**

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

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

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

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

**Tilstelninger og sosiale arrangementer**

**Rusken**

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

**Juletrefest**



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

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

**Hva er særskilt med å bo i et borettslag?**

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

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

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

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

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

**Om styrets ansvar, mandat og saksbehandling**

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

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

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

Styret takker for tilliten beboerne har vist i 2024!

Til generalforsamlingen i Abellund Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Abellund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **5 850 666** | **6 212 499** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -1 941 868 | 4 109 494 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 201 118 | 193 727 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 13 | -54 933 | -100 873 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 493 239 | -4 559 437 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -9 282 | -4 745 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-3 298 203** | **-361 833** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **2 552 463** | **5 850 666** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 3 515 436 | 6 457 318 |
| Kortsiktig gjeld | | -962 973 | -606 652 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **2 552 463** | **5 850 666** |



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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 16 975 700 | 16 975 700 |
| Tomt | | 3 715 700 | 3 715 700 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 3 176 701 | 3 322 887 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 308 234 | 244 825 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **24 176 335** | **24 259 112** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 913 076 | 2 287 381 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 14 985 | 9 837 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 316 536 | 2 595 998 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 4 325 | 6 693 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 29 006 | 23 832 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 237 508 | 1 533 578 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 515 436** | **6 457 318** |
| **SUM EIENDELER** | | **27 691 771** | **30 716 430** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 254 * 100 | | 25 400 | 25 400 |
| | | -19 879 | -17 937 |
| Udekket tap | 16 | 522 | 654 |
| | | **-19 854** | **-17 912** |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **122** | **254** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 42 229 210 | 43 722 449 |
| Borettsinnskudd | 18 | 4 060 800 | 4 060 800 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 292 910 | 238 783 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **46 582 920** | **48 022 032** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 801 514 | 138 971 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 59 250 | 51 772 |
| Påløpte renter | | 13 153 | 213 289 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 120 213 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 89 056 | 82 408 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **962 973** | **606 652** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **27 691 771** | **30 716 430** |



| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 22 | 46 607 673 | 48 239 618 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 19.03.2025

Styret i Abellund Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Jan Sigurd Johansen | Marius Bye | Renate Knudsen |
| Toini Caroline S Lødemel | Mats Caspar Sæterbø | |

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets
fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.
Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 12 286 776 |
| TV | 691 896 |
| Leietillegg for påbygg | 648 888 |
| Eiendomsskatt | 487 708 |
| Verandatillegg | 363 960 |
| Internett | 341 376 |
| Strøm/lys | 34 368 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 594 992 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 5 148 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 600 140 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **14 854 972** |

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -576 802 |
| Overtid | -45 963 |
| Påløpte feriepenger | -89 055 |
| Arbeidsgiveravgift | -172 251 |
| Pensjonskostnader innskudd | -14 754 |
| AFP-pensjon | -60 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -521 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 250 |
| Arbeidsklær | -4 411 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-905 069** |

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 495 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 33 116, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -5 363 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 591 |
| Andre konsulenthonorarer: Multiconsult | -117 750 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-148 704** |

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Prosjektledelse: OBOS Prosjekt | -1 000 000 |
| Andre konsulenthonorar: OBOS Eiendomsforvaltning | -14 550 |
| Hovedentreprenør I: Solid Rørfornying AS | -5 330 352 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-6 344 902** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -51 139 |
| Drift/vedlikehold VVS | -93 822 |
| Drift/vedlikehold elektro | -3 958 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -105 704 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -1 188 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -199 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -2 945 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -75 941 |
| Kostnader dugnader | -16 156 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-6 695 953** |

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -487 970 |
| Vann- og avløpsavgift | -2 547 154 |
| Feieavgift | -65 280 |
| Renovasjonsavgift | -1 047 198 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-4 147 602** |



**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -10 934 |
| Container | -100 514 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -69 691 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -13 097 |
| Verktøy og redskaper | -6 728 |
| Driftsmateriell | -3 926 |
| Lyspærer og sikringer | -1 592 |
| Renhold ved firmaer | -21 869 |
| Snørydding | -155 090 |
| Andre fremmede tjenester | -28 294 |
| Kontor- og datarekvisita | -602 |
| Trykksaker | -6 422 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -13 540 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -33 116 |
| Andre kontorkostnader | -4 540 |
| Telefon, annet | -7 553 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -36 420 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -167 088 |
| Forsikringer/avgifter biler | -19 363 |
| Gaver | -1 052 |
| Bank- og kortgebyr | -3 621 |
| Velferdskostnader | -19 375 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-724 425** |

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 10 019 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 113 212 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 87 666 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **210 897** |

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt | -803 408 |
| Renter og gebyr på lånOBOS-banken | -1 645 247 |
| Renter på leverandørgjeld | -743 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 449 398** |

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.148/bnr.313 M. flere

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

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Feiemaskin nr. 2 | | |
| Tilgang 2015 | 123 750 | |
| Avskrevet tidligere | -123 749 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Feiemaskin | | |
| Kostpris | 23 750 | |
| Avskrevet tidligere | -23 749 | |
| | | 1 |
| Gressklipper nr. 2 | | |
| Kostpris | 198 750 | |
| Avskrevet tidligere | -198 749 | |
| | | 1 |
| Gressklipper nr. 3 | | |
| Tilgang 2018 | 243 750 | |
| Avskrevet tidligere | -139 284 | |
| Avskrevet i år | -23 214 | |
| | | 81 252 |
| PC med utstyr | | |
| Tilgang 2004 | 18 420 | |
| Avskrevet tidligere | -18 419 | |
| | | 1 |
| PC nr. 2 | | |
| Tilgang 2020 | 17 582 | |
| Avskrevet tidligere | -17 581 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Sandspreder 1 | | |
| Tilgang 2015 | 23 750 | |
| Avskrevet tidligere | -13 192 | |
| Avskrevet i år | -1 583 | |
| | | 8 975 |
| Sandstrøer | | |
| Tilgang 2014 | 58 000 | |
| Avskrevet tidligere | -36 736 | |
| Avskrevet i år | -3 867 | |
| | | 17 397 |
| Sandsilo | | |
| Tilgang 1992 | 40 500 | |
| Avskrevet tidligere | -40 499 | |
| | | 1 |



| | | |
|---|---|---|
| BENK | | |
| Tilgang 2023 | 25 000 | |
| Avskrevet tidligere | -1 250 | |
| Avskrevet i år | -2 500 | |
| | | 21 250 |
| Lekeapparat | | |
| Tilgang 2023 | 75 873 | |
| Avskrevet tidligere | -1 265 | |
| Avskrevet i år | -7 587 | |
| | | 67 021 |
| Lekeplass | | |
| Tilgang 2024 | 54 933 | |
| Avskrevet i år | -2 747 | |
| | | 52 186 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2005 | 17 175 | |
| | | 17 175 |
| Styrerom | | |
| Tilgang 2005 | 233 774 | |
| | | 233 774 |
| Søppelbrønn | | |
| Tilgang 2019 | 2 566 513 | |
| Tilgang 2020 | 248 435 | |
| Avskrevet tidligere | -572 178 | |
| Avskrevet i år | -102 661 | |
| | | 2 140 109 |
| UTOMHUSANLEGG | | |
| Tilgang 2019 | 850 119 | |
| Avskrevet tidligere | -255 602 | |
| Avskrevet i år | -56 958 | |
| | | 537 559 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **3 176 701** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-201 119** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto for IN-lån OBBK01 | 14 985 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **14 985** |

**NOTE: 15**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 19 561 859 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 612 511 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -294 848 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **19 879 522** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| | -42 381 | |
| Opprinnelig 2018 | 378 | |
| Nedbetalt tidligere | 13 140 832 | |
| Nedbetalt i år | 696 507 | |
| | | -28 544 039 |
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 24 år. | | |
| | -27 000 | |
| Opprinnelig, 2018 | 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 11 905 586 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 796 732 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 612 511 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| | | -13 685 171 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-42 229 210** |



**NOTE: 18**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1963 | -4 047 400 |
| Økning 2005 | -13 400 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-4 060 800** |

**NOTE: 19**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -292 910 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-292 910** |

**NOTE: 20**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -29 006 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -30 244 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-59 250** |

**NOTE: 21**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -89 056 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-89 056** |

**NOTE: 22**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 4 060 800 |
| Pantelån | 42 229 210 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 317 663 |
| **TOTALT** | **46 607 673** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

**Oppsummering av større vedlikehold og rehabiliteringstiltak i perioden etter 1985:**

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





| | |
|---|---|
| | Skiftet sand i lekekasser.<br>Montert nye trådløse røykvarslere i alle leiligheter og fellesarealer. |
| 2010 | Drenering av grunnmur på inngangspartisiden i Treskeveien 54-60.<br>Oppgradert 2 stk. tørkestativ.<br>Undersøkelse av tilstanden til alle trapper knyttet til rekkehus av lettbetong |
| 2011 | Drenering og etterisolering av grunnmur i Skuronnveien 25-31.<br>Det ble satt opp en ny flaggstang i krysset Treskeveien/Grasveien, og flaggstanga ved Skuronnveien 25 ble flyttet til Skuronnveien 33.<br>Det ble utført service på alle røykvarslere og brannslokkere av Trygg og Sikker. Diverse asfaltering og reparasjoner av verandaer. |
| 2012 | Rehabilitering av betongtrapper i Treskeveien 33-47, Grasveien 5-11 og Skigardveien 2-8.<br>Rehabilitering av drenering og etterisolering av gavlvegg i Treskeveien 12<br>Rehabilitering av drenering på inngangspartisiden og gavlvegg i Skuronnveien 58-60 og 62-64.<br>Rehabilitering av avløpsledning i Grasveien 2-12.<br>Rehabilitering av 2 stk. verandaer i Skigardveien 35.<br>Maling av 20 pergolaer uten tak. |
| 2013 | Skiftet lamper i oppgangene, og utelamper i 4-mannsboligene.<br>Etablerte ny drenering, fuktsikring og isolering i Skuronnveien 10-12, 14-16, 18-20 og hagesiden i Treskeveien 73-79.<br>Utskifting av brannslokkingsapparater.<br>Kontrollerte alle sikringsskap tilhørende fellesarealene i 4-mannsboligene.<br>Utlevering av nye dekodere fra Get. |
| 2014 | Riving av gamle, og etablering av nye verandaer i Treskeveien 94.<br>Befaring og kontroll av alle verandaer i 4-mannsboligene.<br>Oppstart av dreneringsprosjektet som startet høsten 2014. Dette innebar ny drenering, fuktsikring, isolering og utskifting av noen bakkestoppekraner og utskifting av enkelte strøm-fordelingsskap. |
| 2015 | Videreføring og avslutning av dreneringsprosjektet. Dette innebar ny drenering, fuktsikring, isolering samt utskifting av ytterligere bakkestoppekraner. De fleste strømfordelingsskap i borettslaget ble skiftet. Prosjektet inkluderte i tillegg rehabilitering og fuktsikring av utvendig trapper på «lettbetonghusene».<br>Nye steinmurer er etablert der rekkehusene har «trapping»/høydeforskjell mellom enhetene. I hovedsak gjelder dette i Grasveien og Skuronnveien.<br><br>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.<br><br>På flere «rekkehus av tre» var kledning skadet etter demontering av |

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2023 Gjennomført utskifting av slukkeapparater i alle boliger.

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

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

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

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

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

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

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



## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
**Selskapsnummer:** 259 **Selskapsnavn:** ABELLUND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

## Protokoll til årsmøte 2025 for ABELLUND BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 950386223
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Høyenhall skole
Antall stemmeberettigede som deltok 116, herav 11 fullmakter.
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. overveldende flertall**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

### 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 protokollen ble Silje Kyvik Storesund foreslått. Som protokollvitner ble Helge Skaftnes og Gøril Hansen foreslått.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

### 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 at årets underskudd dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 515 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 515 000.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall. 2 mot.**

### 7. Opptak av lån til rehabilitering av kloakk- og bunnledninger

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

### 8. Avvikling av lineær-TV i borettslaget

Fremmet av: Marius Bye

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

Praktisk gjennomføring:

Avtalen med eksisterende leverandør sies opp ved førstkommende mulige tidspunkt.

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

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

**Forslag til vedtak:**
**Ikke vedtatt. 8 for. Overveldende flertall i mot.**

## 9. Mistillit mot styret

Fremmet av: Robert Th. Johansen

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

**Bakgrunn for mistillitsforslaget**

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

**1. Manglende vedlikehold av bygningsmassen**

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

**Utvendig maling og garantiarbeid:** Siste maling av husene ble utført i 2006 (±1 år) med en 10-års garanti. Flere steder begynte bygningsmassen å forfalle kort tid etter, men styret har ikke fulgt opp garantien eller iverksatt tiltak mot garantigiver. Dette har forverret situasjonen, og mange vegger er nå trekkfulle, noe som øker oppvarmingskostnadene for beboerne. Noen har måttet isolere midlertidig med dyner på innsiden av veggene, spesielt i soveområder, for å holde varmen i vintermånedene.

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

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

**2. Manglende fremdriftsplan og kommunikasjon**

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

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

**3. Feilprioriteringer og ufornuftige beslutninger**

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

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

**4. Manglende planlegging ved vaktmesterens pensjonering**

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


Transaksjon 09222115557548052695 Signert BS2, SKS, HS, GH

**Styrets mulighet til å uttale seg**

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

**Forslag til vedtak**

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

**Forslag 1: Mistillitsforslag mot styret**

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

**Forslag 2: Ikke-godkjenning av årsberetningen**

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

**Forslag 3: Tilbakeholdelse av styrehonorar**

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

**Relevante lovhenvisninger jeg vil fremheve for Generalforsamlingen.**

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

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

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

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

**Avslutning**

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

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



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

**Forslag til vedtak:**
**Ikke vedtatt. 1 for. Overveldende flertall i mot.**

## 10. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Marius Bye

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marius Bye

**Styremedlem 1 år (1 år)**
Følgende ble valgt:
Maria Kerr-Wang

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Maria Kerr-Wang

**Styremedlem 2 år (2 år)**
Følgende ble valgt:
Øyvind Holst
Linn Ryen Mill

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Øyvind Holst
Linn Ryen Mill

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Maarten Aerts
Jan Eriksen
Toini Caroline S Lødemel

Overveldende flertall for Maarten Aerts, Jan Eriksen og Toini Caroline Lødemel.

Følgende stilte til valg:
Maarten Aerts
Jan Eriksen
Jan Sigurd Johansen
Anne Linnes

Toini Caroline S Lødemel
Velges i fysisk møte
Mats Caspar Sæterbø

**Valgkomite (1 år)**
Følgende ble valgt:
Knut Roger Andersen
Ina Nyheim Bruun

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Knut Roger Andersen
Ina Nyheim Bruun

## 11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Marius Bye

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marius Bye

**Varadelegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Renate Knudsen

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Renate Knudsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 259
ABELLUND BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i ABELLUND BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/259

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i ABELLUND BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Bjørnar Sollie (borettslagets rådgiver i Obos) er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Maria Kerr-Wang og Mats Caspar Sæterbø er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Innkomne forslag: Borettslaget overtar driften av garasjelaget

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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



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

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

I praksis betyr dette følgende:

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.12.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 11.12.24
**Selskapsnummer:** 259 **Selskapsnavn:** ABELLUND BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Bjørnar Sollie (borettslagets rådgiver i Obos) er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Maria Kerr-Wang og Mats Caspar Sæterbø er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot



**Sak 4 Innkomne forslag: Borettslaget overtar driften av garasjelaget**

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

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for ABELLUND BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**: 950386223
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. desember kl. 09:00 til 11. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 140.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Bjørnar Sollie (borettslagets rådgiver i Obos) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Maria Kerr-Wang og Mats Caspar Sæterbø er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Innkomne forslag: Borettslaget overtar driften av garasjelaget



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

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

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

I praksis betyr dette følgende:

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
Abellund borettslag overtar ansvaret for garasjene, herunder drift og vedlikehold.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Transaksjon 09222115557534324670 Signert BS2, MCS, MK

# 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. 934 261 505
*bjornar.sollie@obos.no*
+4795119335

## Underskriverne

**Bjørnar Sollie (BS2)**
*+4795119335*
*Signert 2024-12-16 08:52:54 CET (+0100)*

**Mats Caspar Sæterbø (MCS)**
*+4793207889*
*Signert 2024-12-16 09:30:19 CET (+0100)*

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

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

# Vedtekter

for Abellund borettslag org nr 950 386 223

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mai 2024

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**
Abellund borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.



(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med Kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, elle
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-3 Behandlingsregler og frister**
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.



**4. Borett og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Innvendige forandringer i boligene som har virkning for andre eller som innebærer endringer i bærende konstruksjoner, kan ikke foretas uten styrets samtykke. Uforutsette merkostnadene for borettslaget som følger av forandringer i bolig/bod utover originalstandard, herunder følgeskader, skal bæres av andelseier.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1)Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer utvendig/innvendig (se pkt. 5-1 (3)), rør (jf. pkt. 5-1 (6)), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør (jf. pkt. 5-1 (6)), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap,



benker,(slettet) dører og vinduer med karmer. Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget i henhold til gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

(3) Andelseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold, samt utskifting av vinduer og ytterdører fra leilighet. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til dører og vinduer, er beboerens ansvar. Ytterdører og vinduer skal være godkjent av Norsk Dør og Vinduskontroll (NDVK) eller tilsvarende.

(4) Videre plikter andelseier å sørge for hensiktsmessig beskyttelse og vedlikehold av veranda innvendig, samt papptekking, vannbrett, trelemmer eller lignende.

(5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av opparbeidet areal i tilknytting til bolig, herunder heller, gjerder mv. som andelseier eller tidligere andelseiere selv har anbrakt.

(6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets
felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk/takrenne på veranda, balkong og lignende.

(7) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(8) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og boder, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen og bodene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. J.fr. likevel pkt. 4-3 (3) om ansvar for å dekke merkostnader ved forandringer.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen, med tilhørende boder, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Ved utføring av nødvendig utvendig vedlikeholdsarbeid slik som for eksempel drenering, vil borettslaget kun tilbakestille utearealet til opprinnelig standard, dvs. ferdig planert. Det vil si at plattinger, heller etc. flyttes, men blir ikke satt tilbake på borettslagets regning. Tilsvarende gjelder ved nødvendig vedlikeholdsarbeid av andre utearealer, som for eksempel balkonger/verandaer. Det vil si at markiser, varmepumper, elektriske installasjoner, gjerder og hekker etc. som ikke tilhører borettslaget, må fjernes av beboer og blir ikke satt tilbake på borettslagets regning. Såfremt andelseier ikke selv sørger for fjerning, vil borettslaget besørge dette fjernet og kostnadene belastet andelseier.

**5-3 Påbygg og andre bygningsmessige tiltak**
(1) Forandringer som i ikke uvesentlig grad vil endre på husenes opprinnelige karakter, må ikke foretas uten samtykke fra styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. Før forandring skjer skal kopi at etatens godkjennelse sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring.

(2) Ved utbygging i henhold til utbygningsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret. Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. –herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbygningsløsninger).



3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til byggekontrakten og regler fastsatt av generalforsamlingen.

Andelseier bærer alle kostnader ved utbyggingen. Dersom utbyggingen forutsetter inngrep på fellesareal eller felles innretninger skal andelseier holde borettslaget skadesløst gjennom tilbakestilling eller istandsetting eventuelt økonomisk kompensasjon.

Der endringer i det elektriske anlegg medfører at kapasiteten på husets strømforsyning eller andre felles installasjoner må økes skal andelseier bekoste dette. Der flere andelseiere i samme hus endrer eller har endret det elektriske anlegget kan styret fordele disse kostnadene mellom disse andelseierne.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherre (tiltakshaver) forsikring for oppføringsfasen, forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

(5) Ansvaret for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggteknisk ekspertise som borettslaget besørger. Kostnadene ved inspeksjon skal dekkes av andelseier.

(6) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er utført i henhold til gjeldene forskrifter. Andelseier bærer det økonomiske ansvaret for utbedring av skader på bygning som følge av brudd på forskrifter, konstruksjonsfeil og/eller håndverksmessige feil. Dette gjelder både med henhold til tilbygg, forandringer og utskifting av vinduer, dører mv., som andelseier eller tidligere andelseiere har fått utført.

(7) Bod i tilknytning til rekkehusleiligheter i tre og lettbetong tillates satt opp av andelseier såfremt skriftlig samtykke fra borettslagets styre foreligger.
Bod skal bygges basert på tegning, standard og beskrivelse («bodstandarden») fastsatt av borettslagets styre.

Bod tillates kun oppsatt innenfor leilighetens byggelinje slik det fremkommer av plankartet for borettslaget http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart og bestemmelsene i reguleringsplan V210203, § 2, pkt. 3. Utbygde leiligheter har

ikke anledning til å sette opp bod der tilbygg allerede tangerer byggelinjen.

Oppføring av bod bekostes og besørges av andelseier. Utførelsen skal være iht. bodstandarden, og oppføringen skal være av god håndverksmessig kvalitet. Tilsvarende skal vedlikeholdet besørges og bekostes av andelseier, med unntak av maling av utvendig panel/kledning ifbm. planlagt vedlikehold/maling av fasader som utføres i regi av borettslaget.

Skader på borettslagets eiendom som skyldes boden, skal erstattes av andelseier.
Eventuelle forringelse av kledning som skyldes skade eller vedlikeholdsetterslep etter tidligere bod skal utbedres før ny bod kan godkjennes oppført, jf. vedtektene 5-3(7).

Ved behov for graving i grunnen i tilknytning til huset, f.eks. ved skifte av drenering, utskiftning eller brudd på rør og kabler, det være seg ved skade eller vedlikehold i regi av borettslaget, skal riving av boden besørges og bekostes av andelseier slik at reparasjon eller vedlikehold kan finne sted uten unødig forsinkelse.

Tilbygg i henhold til reguleringsplanen, har prioritet ved eventuell konflikt mellom bod og tilbygg.

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

4-mannsboligene med ny veranda bekostet av borettslaget etter 1.1.2015, betaler et vedlikeholdstillegg på 10 % av ordinære felleskostnader for opprinnelig areal.

4-mannsboligene med veranda oppført før 1.1.2015, betaler et vedlikeholdstillegg på 5 % av ordinære felleskostnader for opprinnelig areal.

**5-4 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, jf. pkt 5.1, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseierens regning.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.



(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og fellesgjeld.**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnader fordeles prosentvis basert på hver andels bruksareal («BRA») av borettslagets totale bruksareal («BRA»).

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende

betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 andre medlemmer med minst 3 varamedlemmer. Styret skal være representert av beboere fra både firemannsboligene og rekkehusene. Generalforsamlingen kan gi fravik fra reglen for det enkelte valg.

(2) Funksjonstiden er ett år for styreleder og to år for de andre styremedlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 15. juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn



stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**HUSORDENSREGLER FOR ABELLUND BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamling 24.05.2023

Husordensreglene gjelder for alle som bor i Abellund Borettslag.

Husordensreglene er utformet med utgangspunkt i grunnregelen i § 1. Husordensreglene slik de fremgår under er således ikke uttømmende, men må sees som presiseringer av grunnregelen.

Vesentlig mislighold av husordensreglene kan føre til oppsigelse, jfr. vedtektene pkt. 7.

**§ 1 Grunnregel**

Disse husordensregler har i tillegg til vedtektene som formål å sikre beboerne gode

boligforhold med ro og orden, samt trygge godt naboskap under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkeltes hus og innen borettslaget som helhet bevares.

Beboerne har plikt til å ivareta borettslagets interesser og til å påse at lagets verdier ikke forringes.

Mulige feil eller mangler skal meldes til styret.

Beboernes vedlikeholdsplikt av leiligheten og dens innretninger, fremgår av vedtektene.

**§ 2 Ro og orden**

1. Beboerne har plikt til å bidra til ro og orden innen borettslagets område. Dette inkluderer plikten til å holde oppsyn med egne barn, slik at de ikke ved uvettig lek eller på annen måte plager eller skader andre, deres eiendeler eller borettslagets eiendom.

2. Beboerne må unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Det skal være ro i leiligheten og ved husene i tidsrommet kl 22.00 – kl 06.00

3. Aktiviteter som medfører særskilt høyt støynivå, krever samtykke fra naboer samt tillatelse fra styret.

4. Byggearbeid som medfører betydelig støy og sjenanse for naboer, krever styrets samtykke, samt varsling av naboer. Arbeid som medfører endringer av husenes fasade skal godkjennes av styret.

Et generelt råd uansett virksomhet:
Hvis det som skal gjøres medfører støy for naboene, så gi beskjed om hva, hvorfor og hvor lenge det vil pågå.

**§ 3 Husenes utseende og borettslagets helhetsinntrykk**

For tiltak som berører husenes utseende eller borettslagets helhetsinntrykk, må naboer være orientert, samt at styret også må godkjenne tiltaket. Beboerne plikter å holde hus og hager i god stand. I tilfeller der beboerne gjentatte ganger har blitt pålagt av styret til å utføre vedlikehold, og unnlatt å følge pålegget, kan styret få arbeidet utført på beboerens regning.

**§ 4 Ventilering**

1. Det er ikke anledning til å oppbevare gjenstander eller mat som medfører vond lukt for naboene.

2. Leiligheten og tilstøtende rom må alltid være oppvarmet, slik at det ikke oppstår skade på bygningen, rør eller dens sanitæranlegg.

3. Kjellere og kjellerboder skal holdes godt ventilert hele året for å hindre kondens og mugg.

4. Ventiler i nærheten av vannrør skal alltid være stengt ved lave utetemperaturer.

5. Netting foran kjellervinduer og i ventiler skal være uskadd. Eventuelle skader meldes til styret.

**§ 5 Bruken av sanitæranlegget (vann og kloakk)**

1. Alle kraner skal betjenes og vedlikeholdes så støyen er rimelig.

2. Det må ikke kastes gjenstander i toalett eller avløp utover toalettpapir. Det må heller ikke tømmes kjemikalier av noen art i avløpsrørene. Dette skal leveres som spesialavfall på en miljøstasjon.

3. Alle beboere i en leilighet plikter å vite hvor hovedkranen befinner seg for å kunne begrense eventuell vannskade ved feil.

**§ 6 Vinduer, balkonger og liknende**

1. Verandaer skal holdes fri for snø og løv.

2. Kun salt som er egnet for slikt formål kan benyttes for å smelte is.

**§ 7 Fellesareal**

A. Generelt

1. Fellesarealer kan ikke eksklusivt knyttes til en eller flere bestemte boliger verken med gjerde, hekk e.l. uten styrets skriftlige samtykke.

2. Det er ikke tillatt å felle trær på fellesarealer uten styrets samtykke. Søknad om felling skal fremsettes skriftlig. Felling uten samtykke innebærer som hovedregel politianmeldelse. Trær skal ikke plantes slik at det oppstår fare for skader på gangveier/bygningsmasse mv. Beboer kan i tilfelle gjøres ansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler for skade som oppstår.

3. Styret innkaller til dugnad etter behov.

4. Beboerne har plikt til å ivareta borettslagets interesser og til å påse at lagets verdier ikke forringes.

B. Tørkeplasser

1. Tørkeplassen skal kun brukes til tørking og lufting av tøy og til børsting og banking av tepper og matter.

2. Tørkeplassen må ikke benyttes på søn- og helligdager, 1. mai eller 17. mai.

3. Det er ikke tillatt å strekke snorer utenom disse tørkestativene.

4. De enkelte husene er ansvarlig for orden og renhold på tørkeplassene.

5. Hvis alle brukere tilknyttet et tørkestativ er enige om at det kan fjernes, kan dette meldes styret og tørkestativet kan demonteres. Arealet tilpasses omgivelsene på stedet i samråd med styret / vaktmester.

**§ 8 Avfall og søppel**

1. Avfallsbrønnene er til felles benyttelse for beboerne.

2. Sortering av avfall skal følge regler om kildesortering i Oslo kommune. Alt annet avfall skal leveres til gjenbruksstasjon.

3. Hageavfall legges i gjennomsiktige avfallssekker, større grener buntes sammen og settes ut godt synlig på fellesareal i tidsrommet mandag – torsdag i sesong.

**§ 9 Stikkveiene og inngangspartiene til husene**

1. Inngangspartiene skal holdes rene og ordentlig av beboerne.

2. Stikkveiene blir vedlikeholdt av borettslaget.

3. Bruk av motorkjøretøy på stikkveiene er kun tillatt for nødvendig transport.

4. Parkering på stikkveier, foran inngangspartier og foran garasjeporter er forbudt.

5. Beboerne er ansvarlig for skader kjøringen måtte påføre borettslaget.

6. Kjøretøy må plasseres slik at fri adkomst til stikkveiene og inngangspartiene sikres.

7. Vask/støvsuging av kjøretøy er tillatt på stikkveiene.

8. Ved sykdom eller spesielle forhold kan styret gi dispensasjon for ovennevnte punkter.

9. Tomgangskjøring er forbudt. Det vises her til forskrift om kjørende og gående trafikk (trafikk reglene) § 16.

**§ 10 Grøntanlegg**

1. Grøntanlegget er et fellesanlegg.

2. For husene er ca 10 m fra husveggen avsatt til privat bruk og beplantning, der dette ligger naturlig til rette. I spesielle tilfeller kan styret gjøre unntak fra regelen.

3. Den enkelte beboer er ansvarlig for å stelle den delen av grøntanlegget som disponeres av den enkeltes leilighet.

4. Til stellet hører beskjæring, gressklipping, vanning og raking av løv.

5. Busker og trær skal ikke få vokse slik at de sjenerer naboene, eller komme i konflikt med områder som skal brøytes.

6. På fellesområdene rundt 4-mannsboligene har alle husets beboere ansvar for å holde orden.

**§ 11 Brannvern**

1. Det er beboernes plikt å forebygge brannfare ved å utvise forsiktighet.

2. Det må bare benyttes godkjent elektrisk utstyr.

3. Ved installering av ildsted eller ovn skal dette være godkjent av sertifisert fagperson.

4. Beboerne har plikt til å melde fra til styret om feil som kan føre til brann.

5. Brannslukningsapparater skal være lett tilgjengelig og sjekkes regelmessig.

6. Røykvarsler(e) skal være i orden og sjekkes regelmessig. Styret skal varsles ved feil og mangler på røykvarslerne.

7. Ved branntilløp som ikke straks kan slukkes, skal beboere som kan komme i fare varsles. Brannvesenet skal deretter varsles.

8. Ved branntilløp stenges alle dører og vinduer.

9. Brannfarlige væsker og gassbeholdere skal oppbevares i henhold til branntekniske lover og forskrifter.

10. Kjellerdører i firemannsboligene skal til enhver tid holdes lukket.

**§ 12 Husdyr**

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

2. Generelt skal den som har hund eller annet husdyr ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere andre. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr skal fjernes straks. Husk det er du som har valgt å skaffe deg husdyr, ikke naboen, så ta hensyn.

3. Det er kun tillatt med 2 husdyr per bolig, derav ikke tillatt å drive oppdrett.

4. Mating av fugler må gjøres slik at maten ikke er tilgjengelig på bakken da dette kan tiltrekke mus og rotter.

**§ 13 Spesielle regler for 4-mannsboligene**

A. Felles trapperom, inngangsdør og ganger

1. Trapperom og kjellerganger skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander.

2. Orden og fri passasje skal være sikret og renholdet skal ikke hindres.

3. Risting av tøy i trapperom er ikke tillatt.

4. Trapper, trapperom og ganger skal holdes rene og luftes.

5. Trappene skal vaskes ukentlig.

6. Vinduene skal pusses jevnlig.

7. Felles inngangsdør stenges senest kl 22.00.

8. Har huset små barn kan utgangsdøren være ulåst på dagtid for å lette tilgang inn og ut. Er det behov for barnehåndtak, kan vaktmesteren eller styret kontaktes.

9. Belysning i fellesområder skal være avslått utenom bruk.

10. Det må ikke luftes fra leiligheten og ut til felles trapperom.

11. Det er ikke lov å tilknytte ekstra utstyr til den delen av det elektriske anlegget som har felles avregningsmåler.

B. Felles vaskerom, tørkerom

1. Vaskerommet kan benyttes i tiden fra kl 07.00 – kl 22.00 på hverdager, på lørdager kl 09:00 – 20:00 og på søndager kl 12:00 – kl 20:00.

2. Alle husets beboere kan vaske alle dager.

3. Vaske- og tørkerom skal luftes og rengjøres etter bruk.

4. Vaskerommet er beregnet til vask av privat tøy og skal ikke brukes ervervsmessig.

5. Den enkelte beboer har ansvar for å legge opp fast elektrisk opplegg frem til sine maskiner med strøm fra privat anlegg.

6. Det er ikke tillatt å benytte løse skjøteledninger som permanent elektrisk løsning. Det er ikke tillatt å benytte skjøteledning til tilkobling av vaskemaskiner og tørketrommel.

7. Den enkelte beboer har ansvar for å montere ekstra vannkraner for permanent tilkobling til sine vaskemaskiner.

8. Eventuelle oppslag fra styret som er satt opp i vaskerom skal følges.

9. Tørkerom skal brukes til tørking og lufting av tøy.

10. Husets beboere avtaler internt fordeling for bruk av tørkerommet.

11. Dører til vaskerom og tørkerom må ikke låses slik at øvrige beboere blir hindret adgang.

C. Boder:

1. Vedg ombygning av boder skal det innhentes tillatelse fra styret.

2. Det er ikke anledning å gjøre boder om til permanent oppholdsrom tilknyttet bolig.

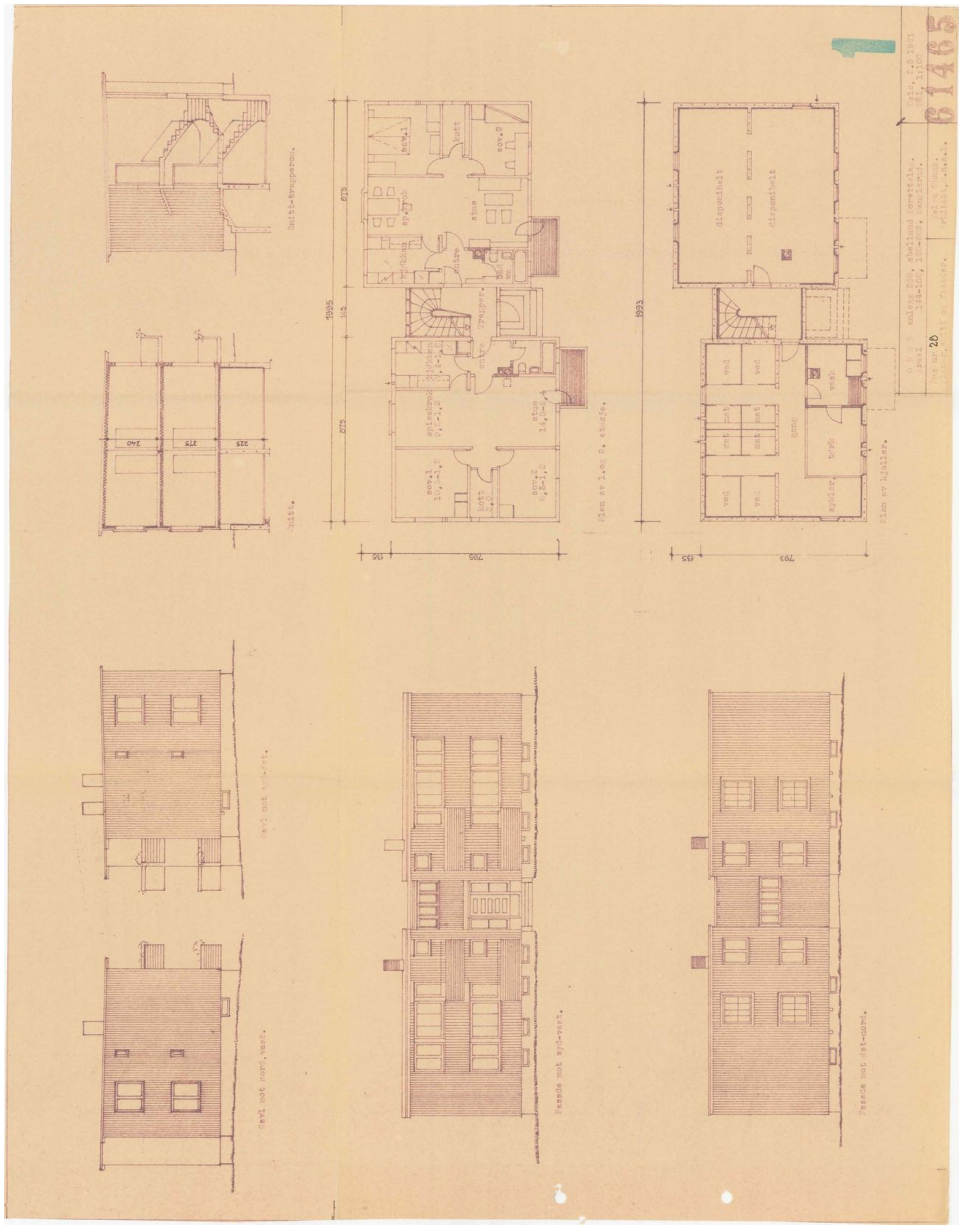
3. Det skal i alle boder kunne gis fri tilgang til feieluker, samt til fremføring av fellestekniske installasjoner (elektro, VVS etc.).

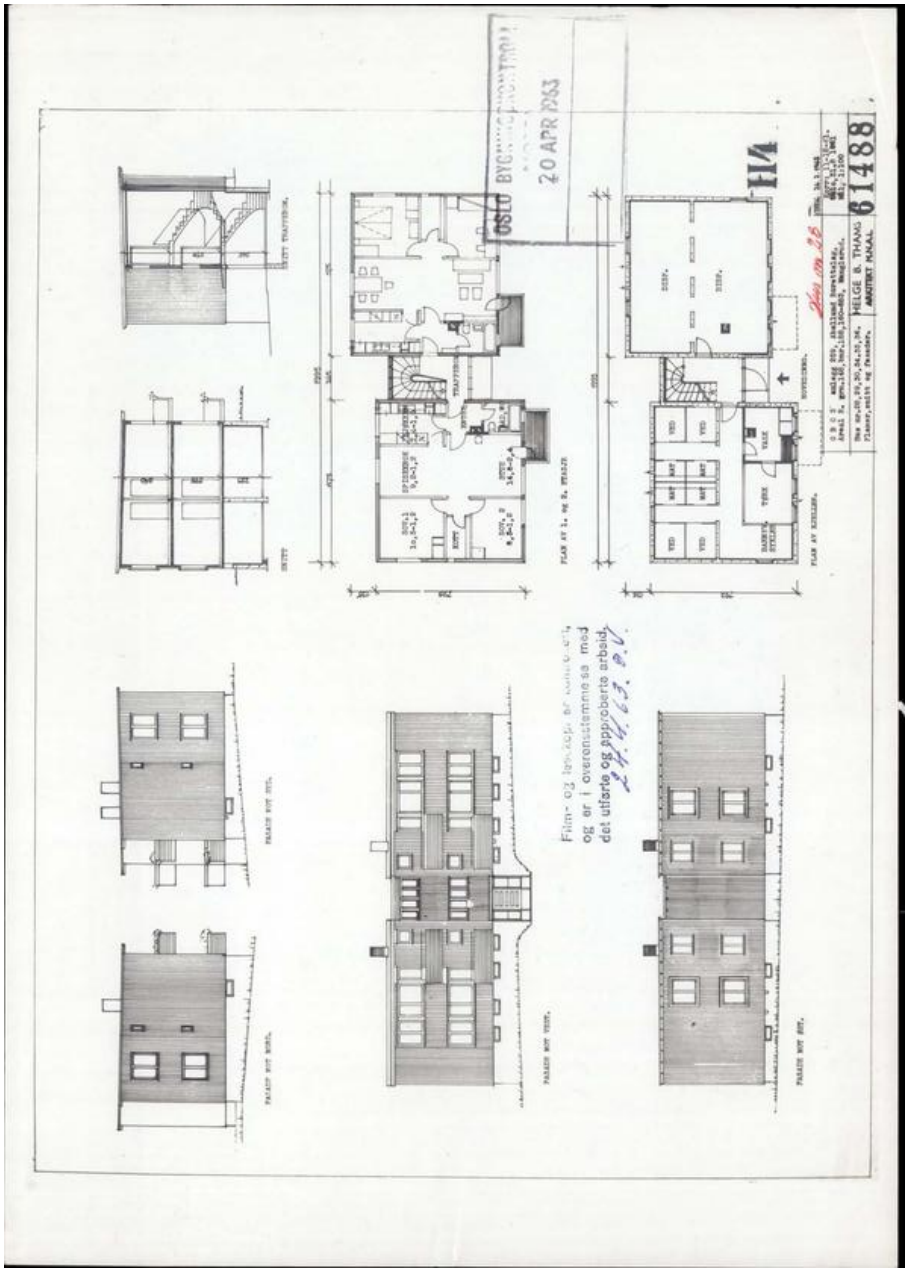
**§ 14 Tillegg eller endringer**

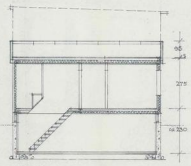
Meldinger fra styret som supplerer lagets husordensregler, inngår som en del av disse. Endringer som er foreslått i løpet av året, skal behandles på første generalforsamling. Husordensreglene blir oppdatert fortløpende.

**§ 15 Abellund garasjelag**

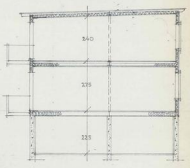
Abellund garasjelag er et selvstendig lag hvor eierne må være boende i Abellund borettslag. Abellund garasjelag har eget styre og vedtekter.


61465

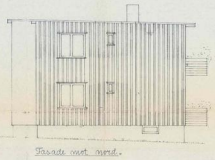

OSLO BYGNINGSINSPEKTØR
20 APR 1953
61488
Tegn. og beskrivelse er kontrollert og er i overensstemmelse med det utførte og godkjennes som arbeidstegning.



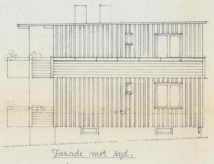
Snitt A-A



Snitt B-B



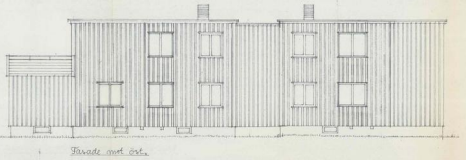
Fasade mot nord.



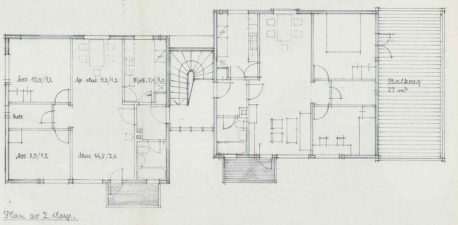
Fasade mot syd.



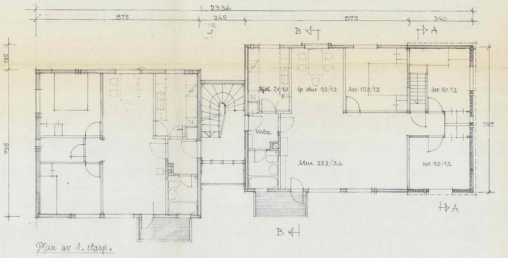
Fasade mot vest



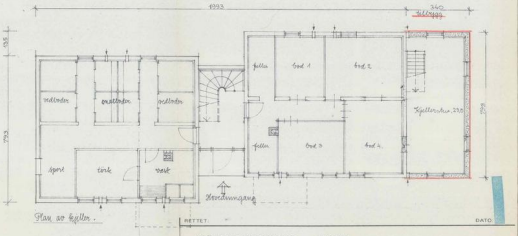
Fasade mot øst.



Plan av 2. etasje.



Plan av 1. etasje.



Plan av kjeller.

RETTET DATO

ABELLUND BORETTSLAG. 160/313

SKURONNVEIEN 24. MÅL 1:100 TEGNET 15.1.76

TILBYGG MOT SYD. SAK NR. 008 TEGN. NR. 048

HELGE THAMS og PER GAARE ARKITEKTER MNAL

DRAMMENSVEIEN 6 OSLO 2 TELEFON 42 32 60 42 32 95

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *11 50 60

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til våningshus

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Skuronnveien 24 | Gnr.160, bnr.313 | 76/501 |

Byggherre
Abellund Borettslag
v/Björn Holmsen
Skuronnveien 50
OSLO 6.

Ansvarshavende
Snekkerm. Knut Engehaugen
Nedre Slottsgate 5
OSLO 1.

OF/TA

Dato
26.januar 1977.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 417200

**KOPI**

Oslo, den 1.febr.1965.

TB/EI

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: gnr. 160, bnr. 832, Skuronnveien 22-24, hus 28, felt R, av gnr. 148-160, bnr. 188-683.

Journalnr.: 61/1845.

Arbeidets art / Bygningens art: Flermannsbolig.

Avsluttende synsforretning: 28.9.1964.

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder: Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende: Tömmermester G. Vik, Kapellveien 154.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch

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

Stjørna C-lit. 2000. E. A. 4005/64. —

Ref. : Ekspedisjon, Øst
Mappenr. : 910100852

Arbeidssted : 148/0313 Skuronnveien 22
Byggherre : Eivind Kopperud, Skuronnveien 22, 0681 OSLO
Arbeidets art: UTVIDELSE BALKONG - REKKEHUS

BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. MOTTATT
94/60339 17. OKT 94
AVD. 083 SAKSB. NØKKEL 537
9/0100 852

X Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. 20.000.-

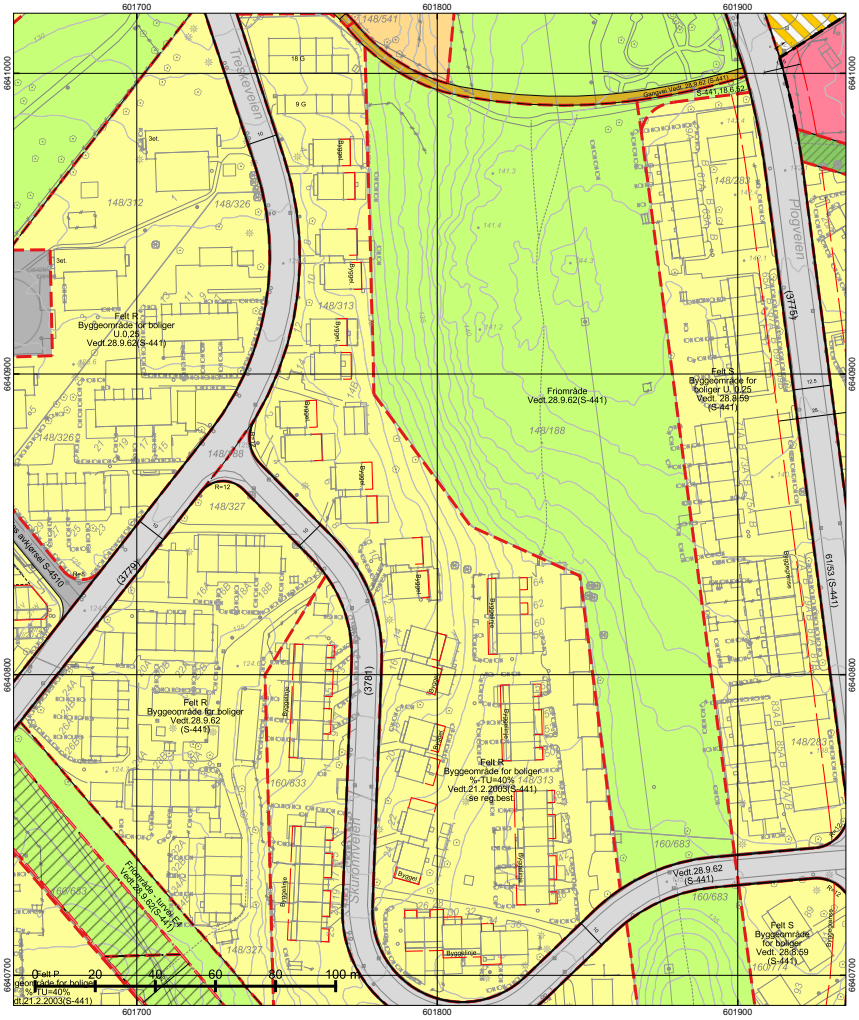
.... Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

.... Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

12/10-94
Dato

Eivind Kopperud
Underskrift

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

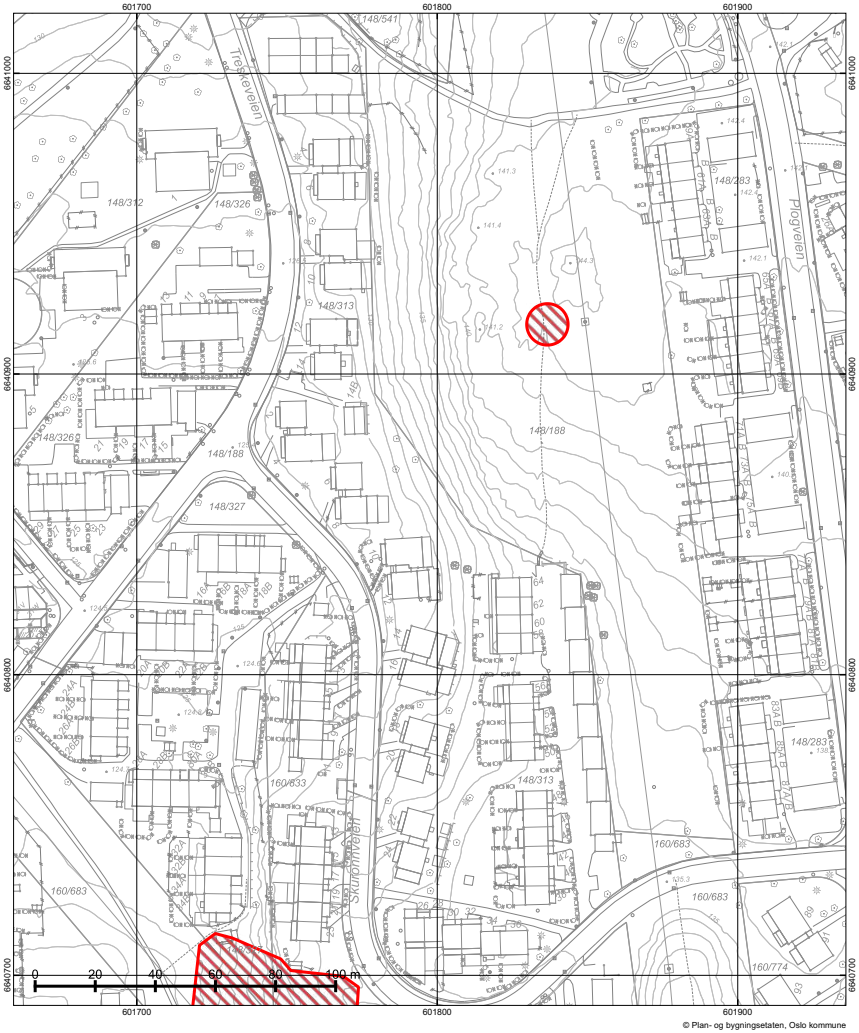
PlottID/Best.nr: 144146/ 86513595
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SKURONNVEIEN 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/313

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

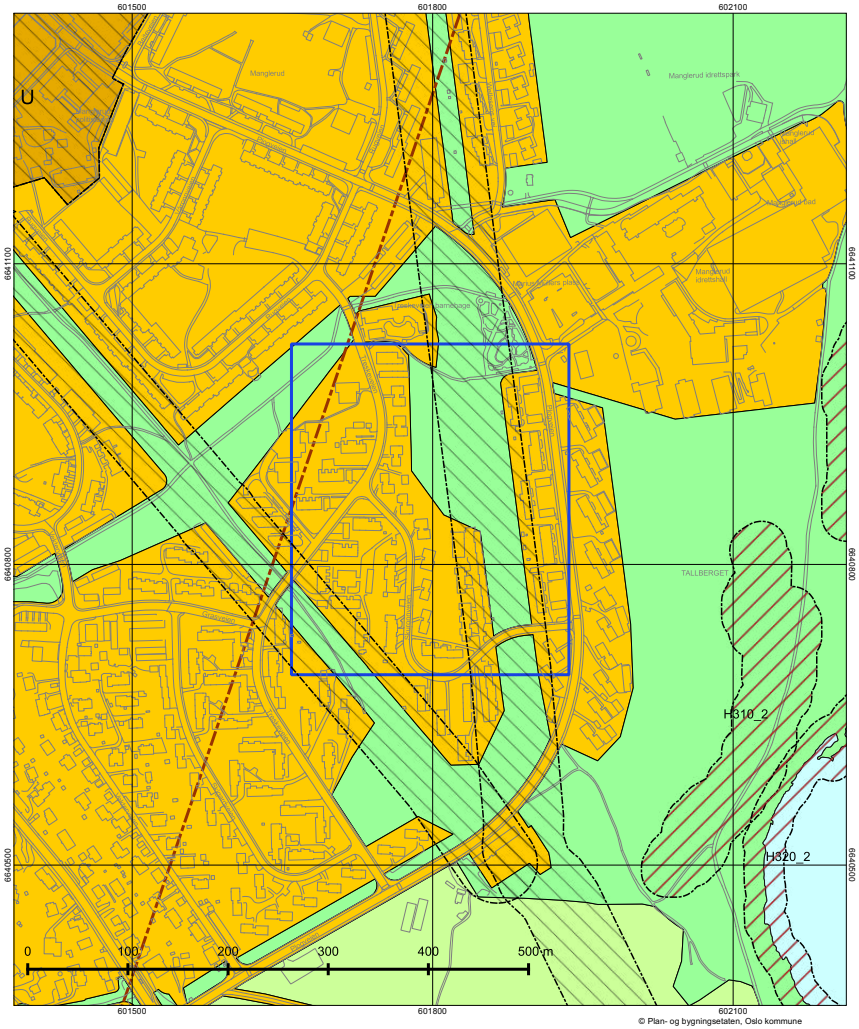
Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 144146/ 86513595
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SKURONNVEIEN 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/313

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144146/86513595
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# V280962

Regulerings- og bebyggelsesplan, Gnr. 160,bnr.683 og del av gnr. 148 bnr. 188,Manglerud, feltene P og R.

V280962 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196202536

**Vedtaksdato:** 28.09.1962
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# V210203

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

**Vedtaksdato:** 21.02.2003

**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten

**Vedtaksdokumenter:** 200111872

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 28 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



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

**Endringer med uthevet skrift.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

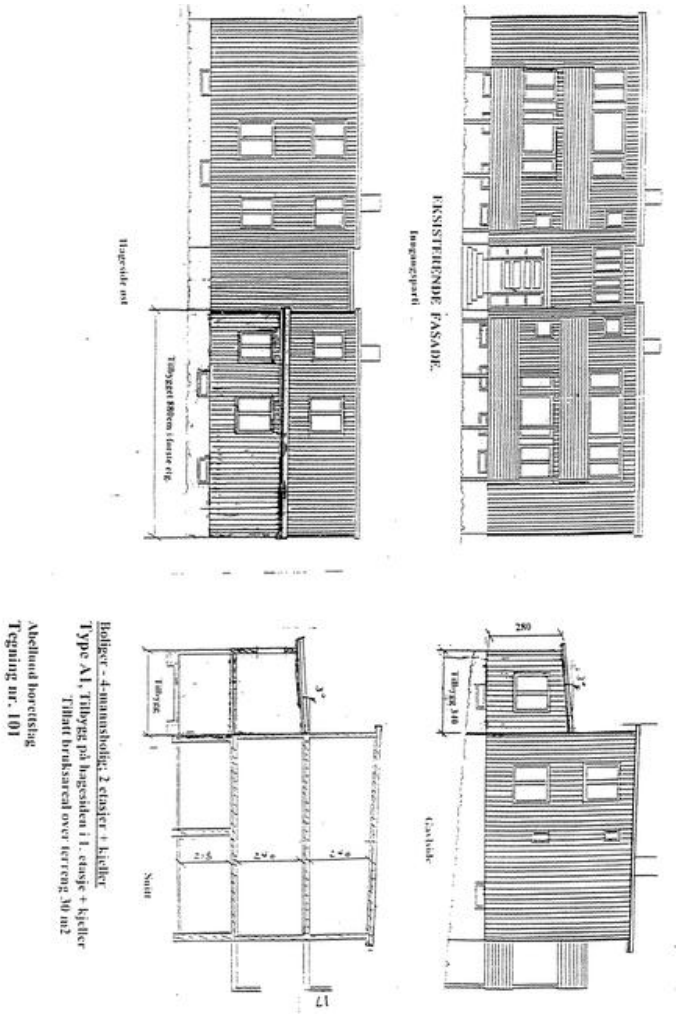
§ 9. Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

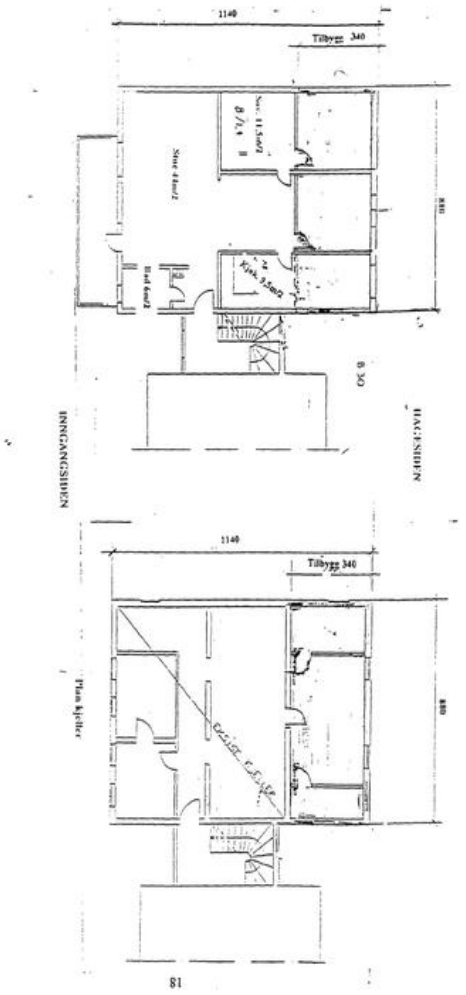
§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.







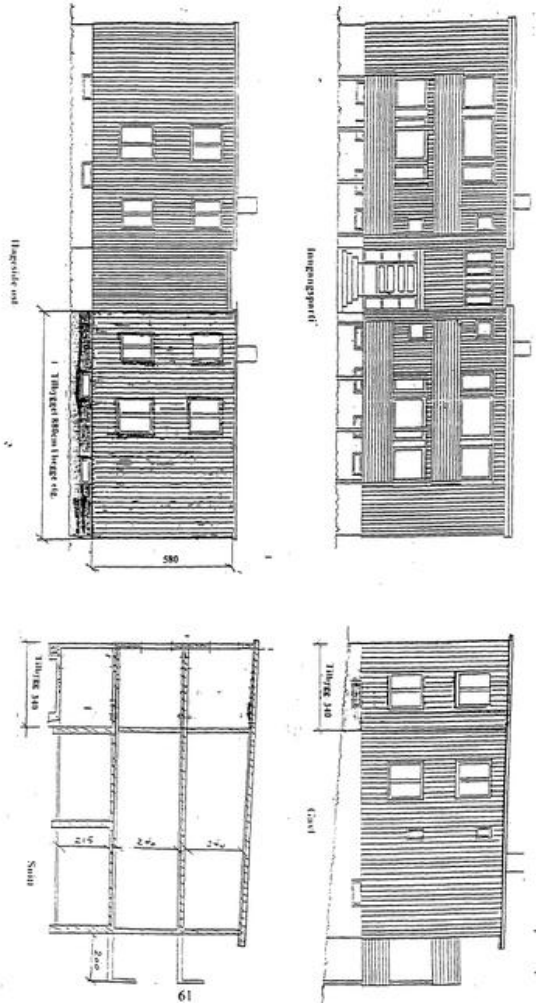



**Boliger - 4-mannsboliger, 2 etasjer + kjeller**
**Type A1, Tilbygg på bakgsiden i 1. etasje + kjeller**
**Tillatt bruksareal over terreng 30 m2**

**Abeiland boreetslag**
**Tegning nr. 102**

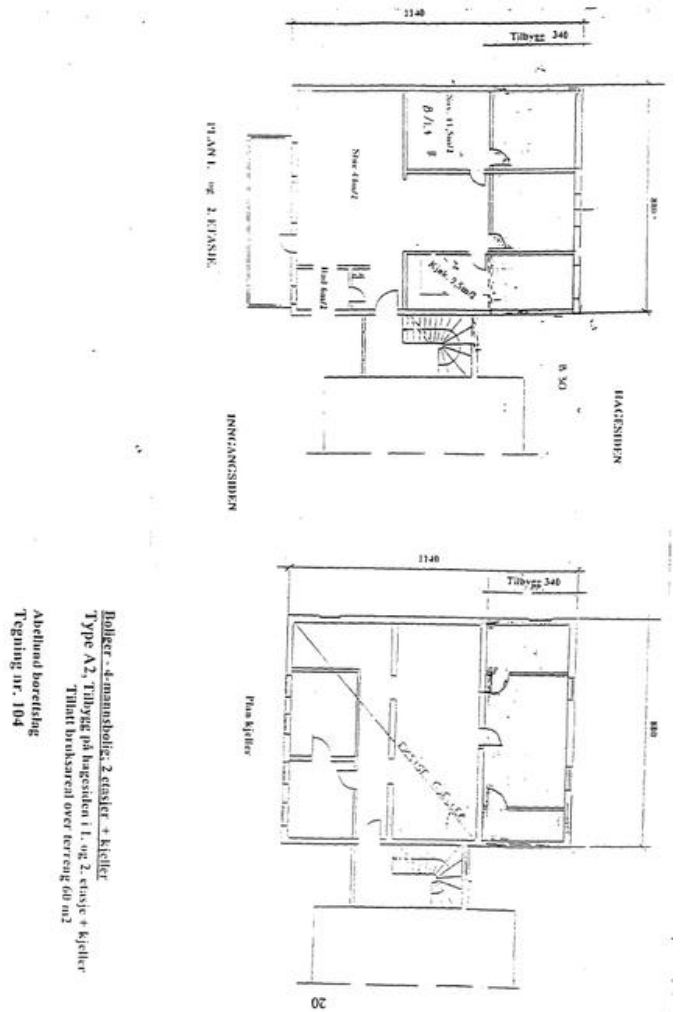







**Boliger - 4-mannsboliger, 2 etasjer + kjeller**
**Type A2, Tilbygg på bakgsiden i 1. og 2. etasje + kjeller**
**Tillatt bruksareal over terreng 60 m2**

**Abeiland boreetslag**
**Tegning nr. 103**

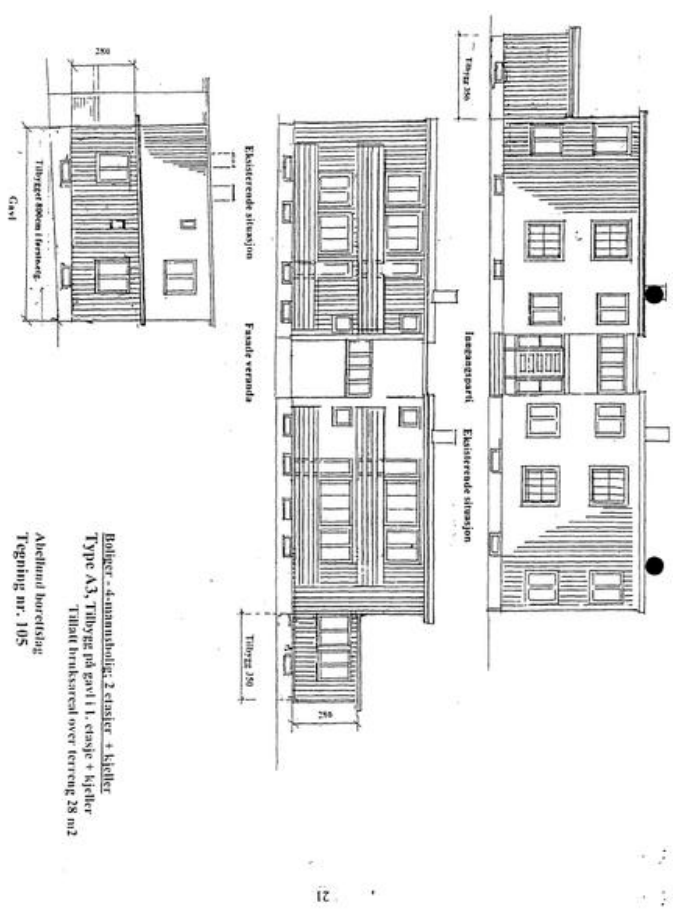



**Boliger - 4-mannsbolig: 2 etasjer + kjeller**
**Type A2, Tilbygg på baksiden i 1. og 2. etasje + kjeller**
**Tillatt bruksareal over terreng 60 m2**

**Abellund boretslag**
**Tegning nr. 104**

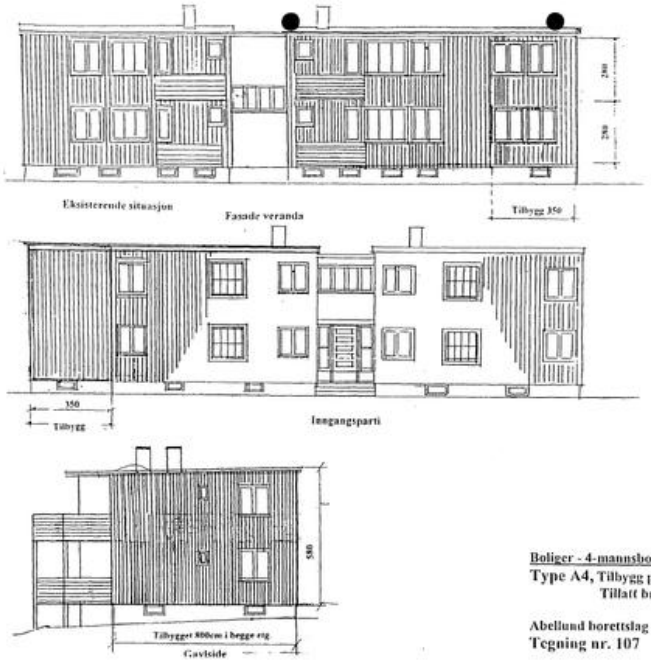







**Boliger - 4-mannsbolig: 2 etasjer + kjeller**
**Type A3, Tilbygg på gavl i 1. etasje + kjeller**
**Tillatt bruksareal over terreng 28 m2**

**Abellund boretslag**
**Tegning nr. 105**




Boliger - 4-mannsbolig; 2 etasjer + kjeller

**Type A4,** Tilbygg på gavl i 1. og 2. etasje + kjeller
Tillatt bruksareal over terreng 56 m2

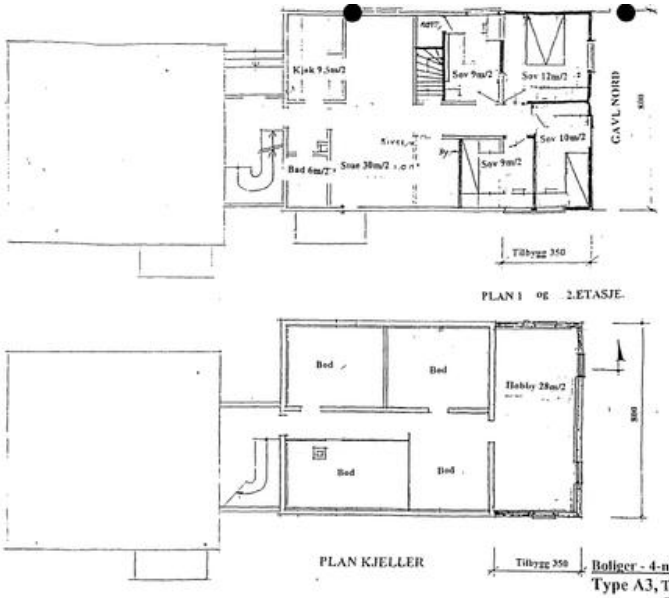
Abellund borettslag
Tegning nr. 107

23







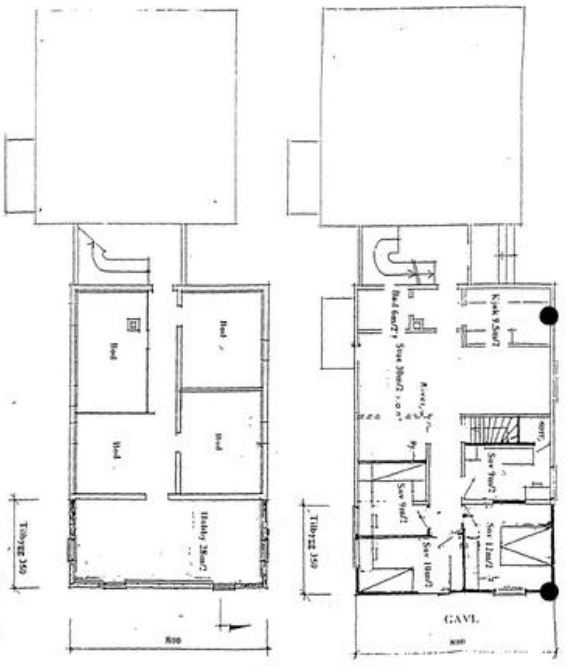



Boliger - 4-mannsbolig; 2 etasjer + kjeller

**Type A3,** Tilbygg på gavl i 1. etasje + kjeller
Tillatt bruksareal over terreng 28 m2

Abellund borettslag
Tegning nr. 106

22





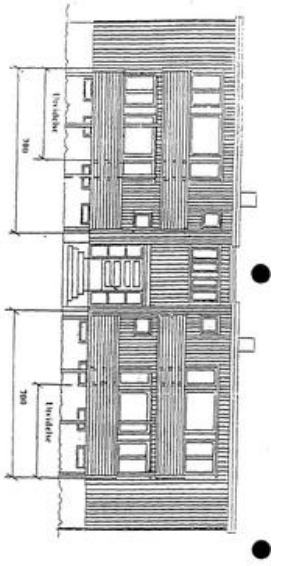

Boliger - 4-mannsboliger 2 etasjer + kjeller
Type A4, Tilbygg på gavl i 1. og 2. etasje + kjeller
Tillatt bruksareal over terreng 56 m2

Abellund boretelag
Tegninge nr. 108

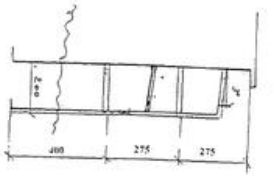









Fasade med utvidet verranda

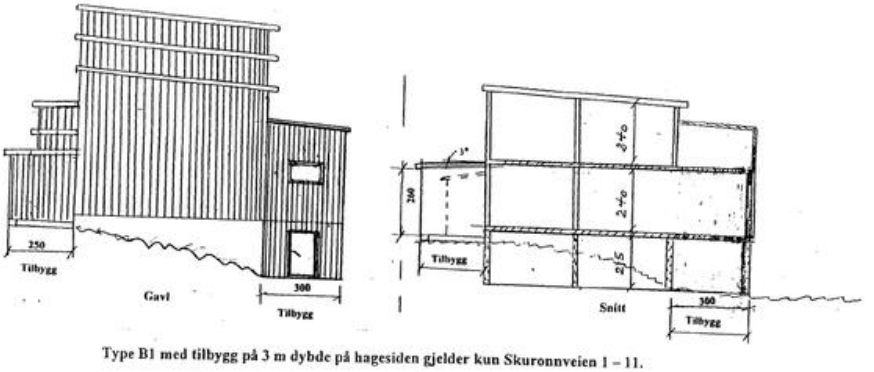



Snitt



Boliger - 4-mannsboliger balkonger
Balkonger i 1. og 2. etasje
Maks. dybde 2 m

Abellund boretelag
Tegning nr. 109




27

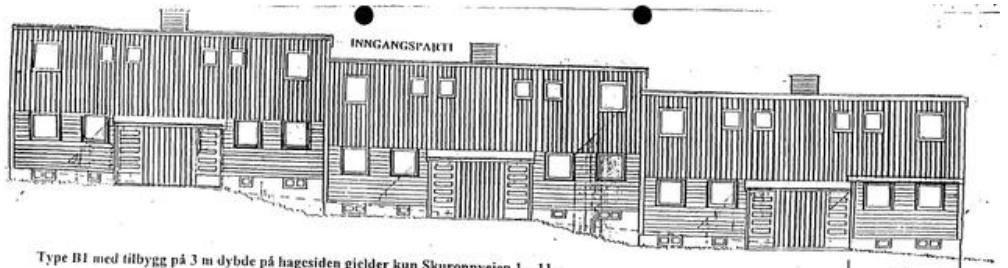
Type B1 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skuronnveien 1 – 11.

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

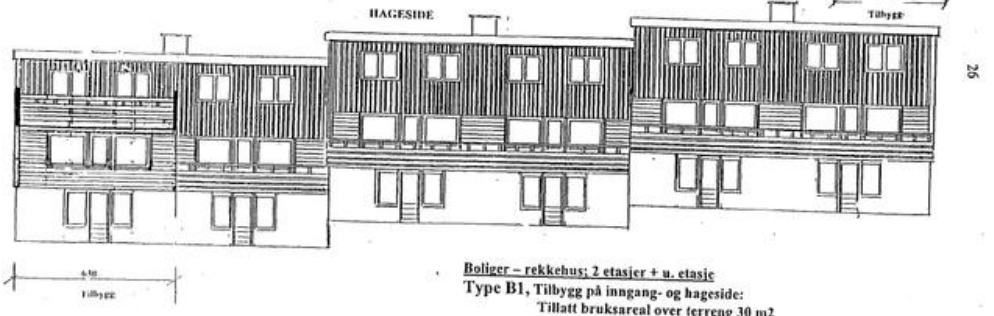
Abellund borettslag
**Tegning nr. 111**







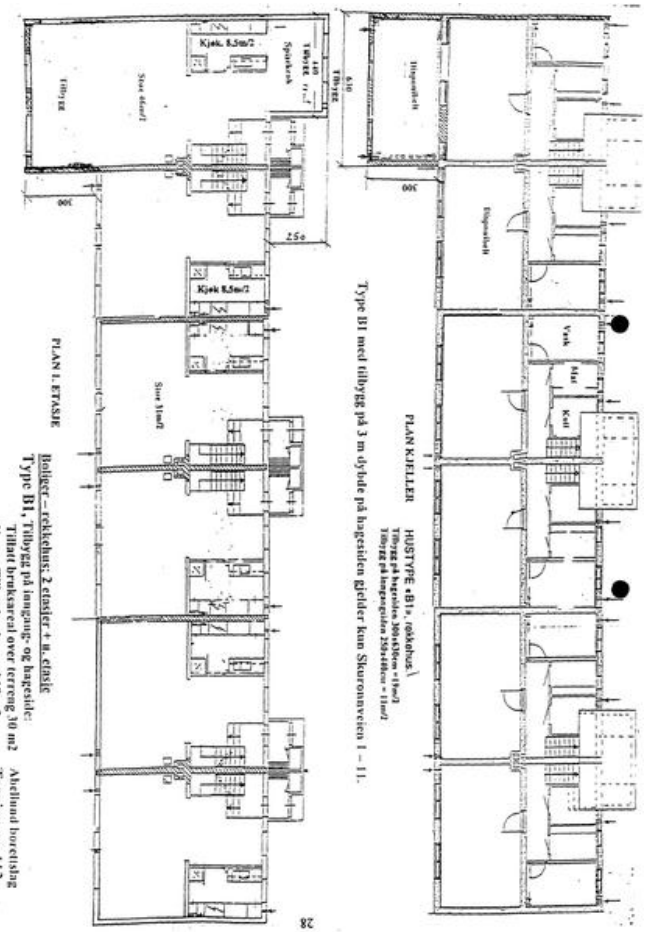

Type B1 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skuronnveien 1 – 11.




26

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

Abellund borettslag
**Tegning nr. 110**

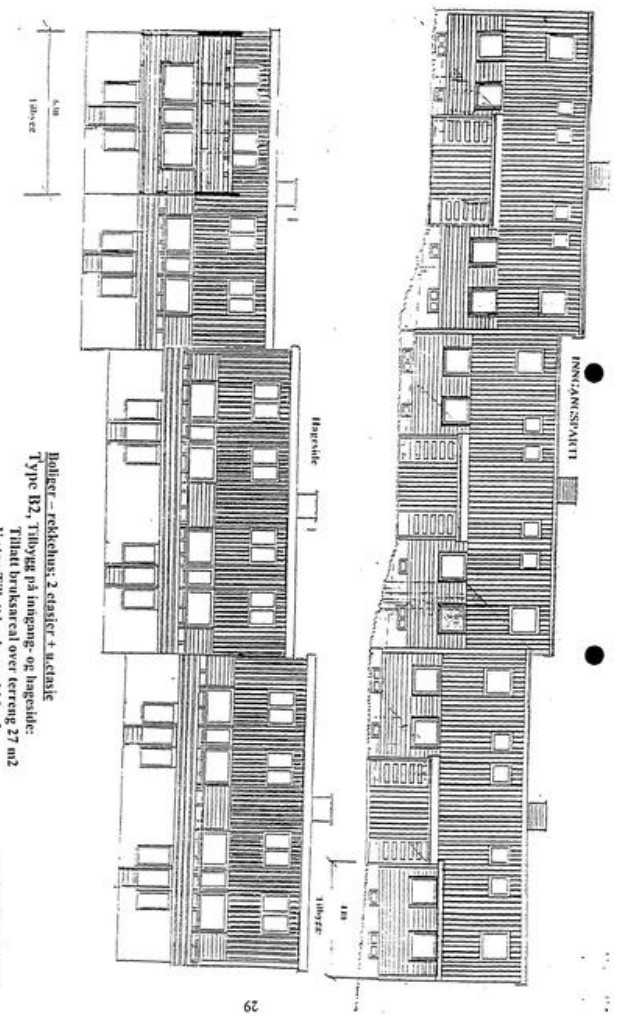



Boliger – rekkehus; 2 etasjer + u.etasje
Type B1, Tilbygg på inngang- og bagside:
Tillatt bruksareal over terreng 30 m2
U.etg.: Tillatt bruksareal 19 m2

Abelland borettslag
Tegning nr. 112

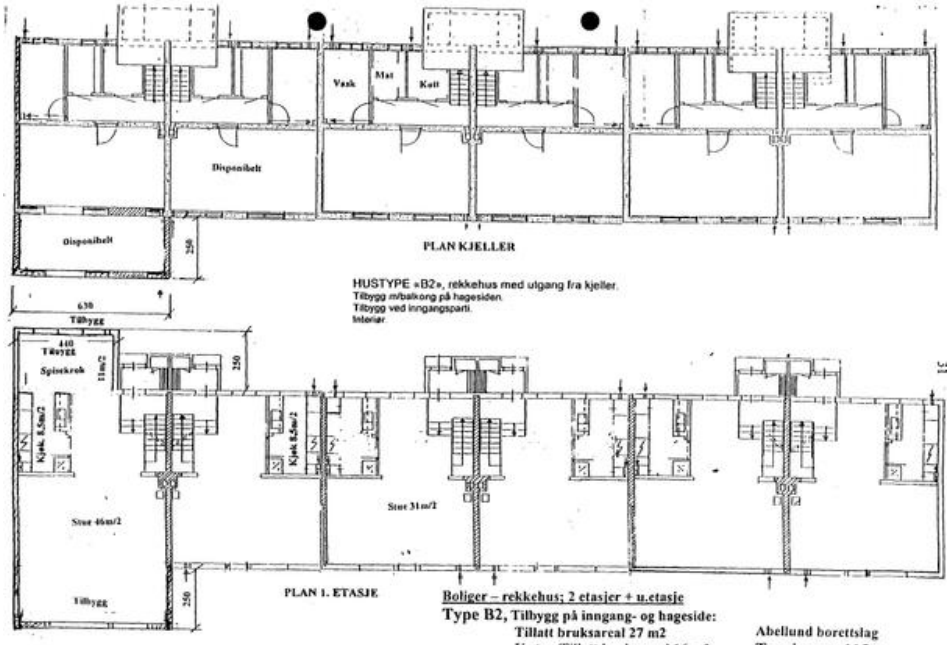







Boliger – rekkehus; 2 etasjer + u.etasje
Type B2, Tilbygg på inngang- og bagside:
Tillatt bruksareal over terreng 27 m2
U.etg.: Tillatt bruksareal 16 m2
Balkong i 2. etasje

Abelland borettslag
Tegning nr. 113



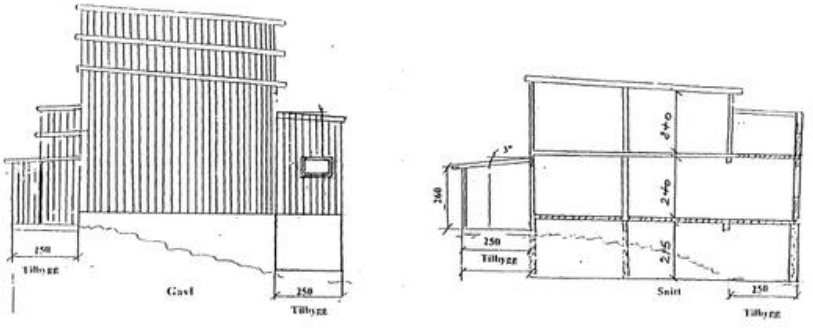

Boliger – rekkehus; 2 etasjer + u.etasje
Type B2, Tilbygg på inngang- og hageside:
Tillatt bruksareal 27 m2
U.etg.: Tillatt bruksareal 16 m2

Abellund borettslag
Tegning nr. 115



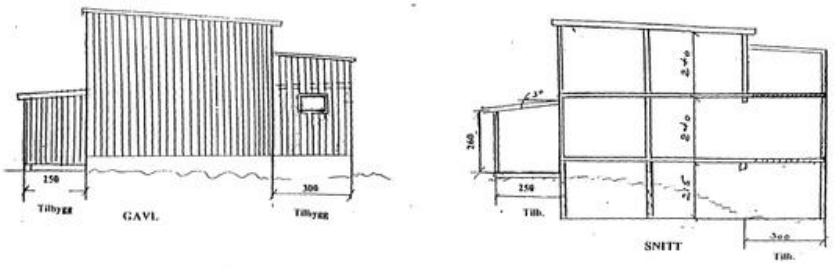







Boliger – rekkehus; 2 etasjer + u.etasje
Type B2, Tilbygg på inngang- og hageside:
Tillatt bruksareal 27 m2
U.etg.: Tillatt bruksareal 16 m2

Abellund borettslag
Tegning nr. 114




33

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

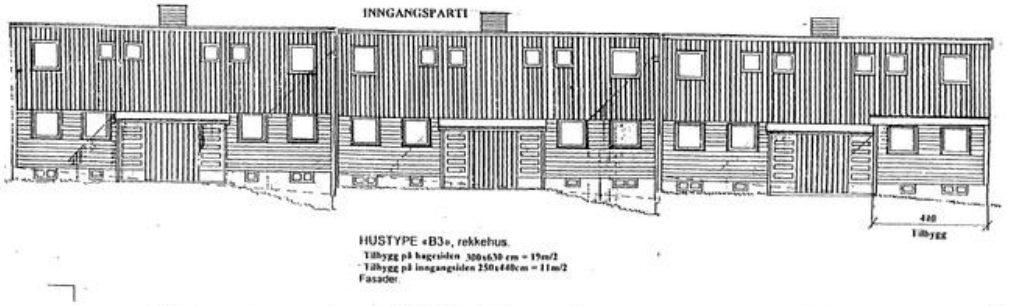




**Boliger – rekkehus; 2 etasjer + kjeller**
**Type B3, Tilbygg på inngang- og hageside:**
**Tillatt bruksareal over terreng 30 m2**

**Abellund borettslag**
**Tegning nr. 117**






HUSTYPE «B3», rekkehus.
Tilbygg på hagesiden 300x630 cm = 19m/2
Tilbygg på inngangsiden 250x440cm = 11m/2
Fasader:




32

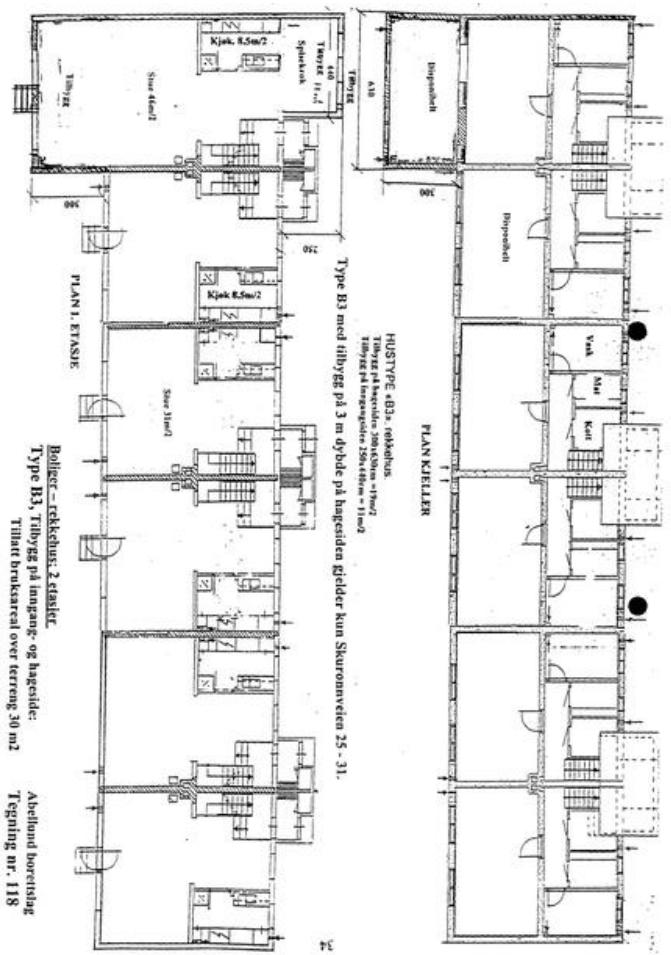
Type B3 med tilbygg på 3 m dybde på hagesiden gjelder kun Skuronnveien 25 - 31.





**Boliger – rekkehus; 2 etasjer + kjeller**
**Type B3, Tilbygg på inngang- og hageside:**
**Tillatt bruksareal over terreng 30 m2**
**Balkong i 2. etasje**

**Abellund borettslag**
**Tegning nr. 116**




HUSTYPE «B3a» rekkehus
Tilbygg på bakgavlside 300x430cm =129m2
Tilbygg på inngangsside 250x440cm = 11m2

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

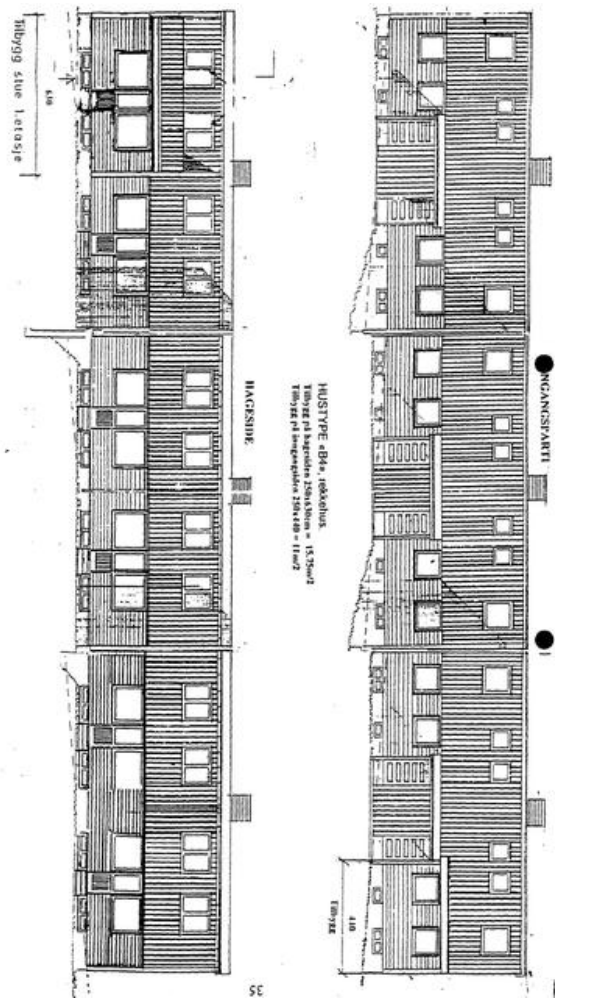
**Rekkehus i 2 etasjer.**
**Type B3, Tilbygg på inngang- og hagesiden:**
**Tillatt bruksareal over terreng 30 m2**

**Boligcr – rekkehus: 2 etasjer.**
**Type B3, Tilbygg på inngang- og hagesiden:**
**Tillatt bruksareal over terreng 30 m2**

**Abelland boretslag**
**Tegning nr. 118**



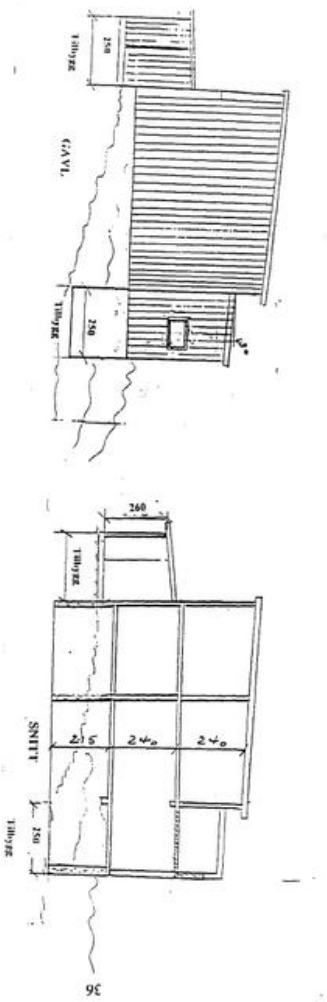





HUSTYPE «B4» rekkehus
Tilbygg på bakgavlside 250x630cm = 15,75m2
Tilbygg på inngangsside 250x440 = 11m2

**Rekkehus i 2 etasjer + kjeller.**
**Type B4, Tilbygg på inngang- og hageside:**
**Tillatt bruksareal over terreng 27 m2**
**Balkong i 2. etasje**

**Abelland boretslag**
**Tegning nr. 119**




HUSTYPE «B4», rekkehus.
Tilbygg på bakside 250x630cm = 15,75m2
Tilbygg på inngangsiden 250x440cm = 11m2
Gavl og snitt

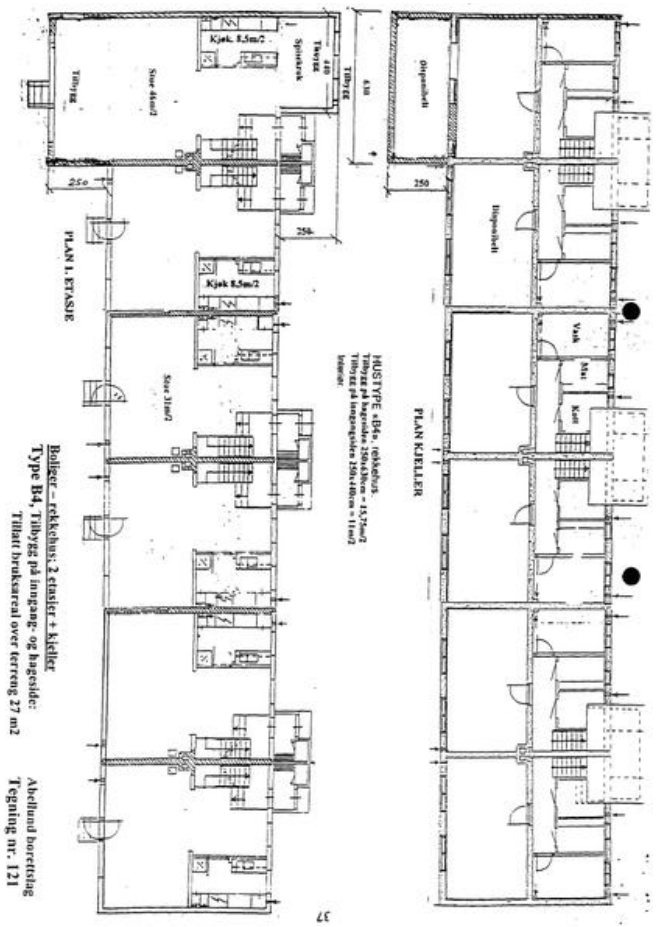
**Boliger – rekkehus: 2 etasjer + kjeller**
**Type B4, Tilbygg på inngang- og bakside:**
**Tillatt bruksareal over terreng 27 m2**

**Abellund borettslag**
**Tegning nr. 120**







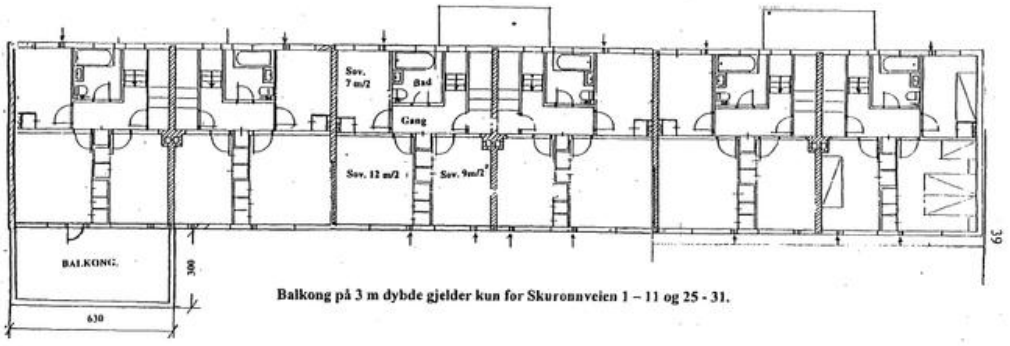



HUSTYPE «B4», rekkehus.
Tilbygg på bakside 250x630cm = 15,75m2
Tilbygg på inngangsiden 250x440cm = 11m2
Interiør

**Boliger – rekkehus: 2 etasjer + kjeller**
**Type B4, Tilbygg på inngang- og bakside:**
**Tillatt bruksareal over terreng 27 m2**

**Abellund borettslag**
**Tegning nr. 121**

ANNEN ETASJE MED BALKONG




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



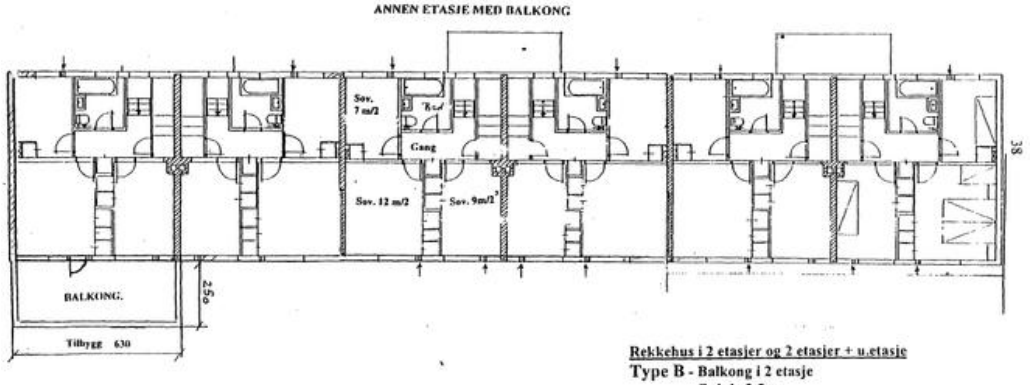
**Rekkehus i 2 etasjer og 2 etasjer + u.etasje**
**Type B - Balkong i 2. etasje**
**Dybde 3,0 m**

**Abellund borettslag**
**Tegning nr. 123**





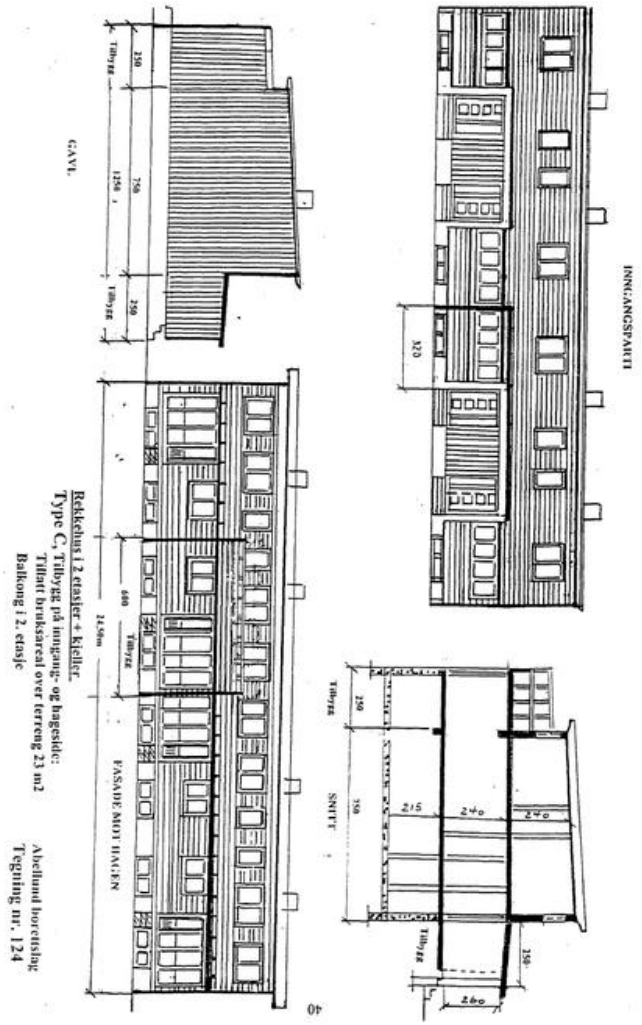
ANNEN ETASJE MED BALKONG






**Rekkehus i 2 etasjer og 2 etasjer + u.etasje**
**Type B - Balkong i 2 etasje**
**Dybde 2,5 m**

**Abellund borettslag**
**Tegning nr. 122**

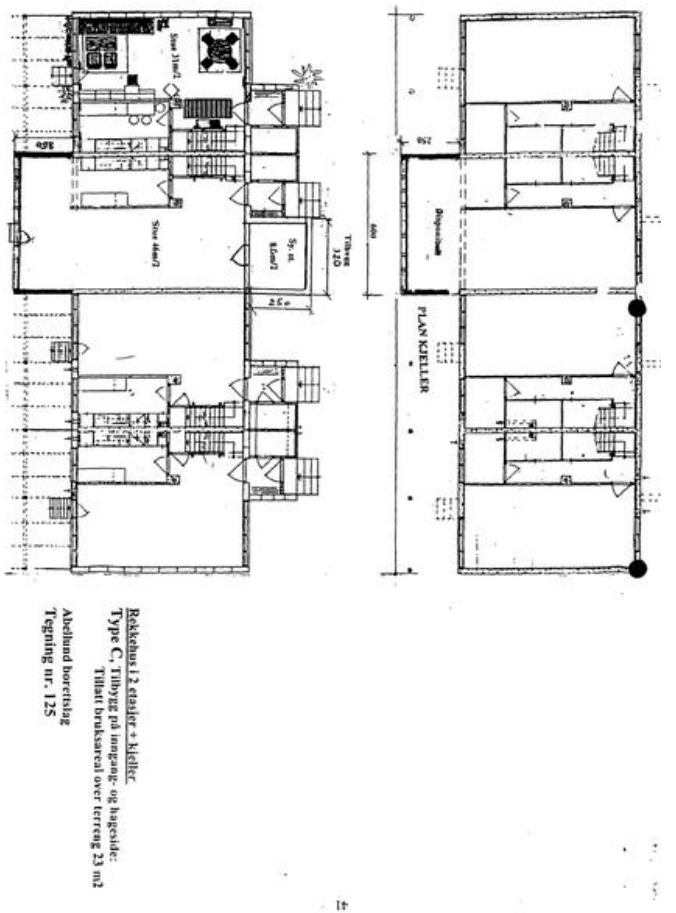



Rekkehus i 2 etasjer + kjeller
Type C, Tilbygg på inngang- og hageside:
Tillatt bruksareal over terreng 23 m2
Balkong i 2. etasje

Abelland boretslag
Tegning nr. 124








Rekkehus i 2 etasjer + kjeller
Type C, Tilbygg på inngang- og hageside:
Tillatt bruksareal over terreng 23 m2

Abelland boretslag
Tegning nr. 125

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen**

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.

**48022111**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0266/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Skuronnveien 24 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

NORDVIK

nordvikbolig.no