

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Schønings gate 7, 0356 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

7121824

259/1180

28.04.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2023.

Boligselskap: 259 Abellund Borettslag
Organisasjonsnr: 950.386.223
Andelseier: Chris Jøran Nilsen
Leieobjektnr: 1180
Adresse: Grasveien 2, 0681 OSLO
Andelsnummer: 179
Borettsinnskudd: kr 16.500,-
Hjemmeside: www.abellund.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207652784 A		15.013.731,-	13 år 6 md.	12		Flyt	4,10%
* OBOS03-98207742767 A		29.726.386,-	25 år 6 md.	12		Flyt	4,10%

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 5.371,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.102,-
Leietillegg påbygg	407,-
Internett	112,-
TV Signal	227,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	523,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.081,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	164,-	5.344,-	27.501,-	204.618,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207652784	64.643,-	521,-
* OBOS03-98207742767	125.050,-	725,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 190.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2023

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.215,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.769,-

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.

Hilsen OBOS

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 oppgjørskontor).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.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 prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.769,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes.
- 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 md. 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,-

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 annonseres 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.

- 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 1250,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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. 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.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.769,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.769,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.215,-	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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20__

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Abellund borettslag org nr 950 386 223

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 14. juni 2006.

Endret på ordinær generalforsamling den 12. mai 2010.

Endret på ordinær generalforsamling den 6. mai 2013.

Endret på ordinær generalforsamling den 6. mai 2015

Endret på ordinær generalforsamling den 12. mai 2016

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(boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere

andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, elle
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres

gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. 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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Innvendige forandringer i boligene som har virkning for andre eller som innebærer endringer i bærende konstruksjoner, kan ikke foretas uten styrets samtykke. Uforutsette merkostnadene for borettslaget som følger av forandringer i bolig/bod utover originalstandard, herunder følgeskader, skal bæres av andelseier.

5. Vedlikehold

5-1 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.

(4) Videre plikter andelseier å sørge for hensiktsmessig beskyttelse og vedlikehold av veranda innvendig, samt papptekking, vannbrett, trelemmer eller lignende.

(5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av opparbeidet areal i tilknytning til bolig, herunder heller, gjerder mv. som andelseier eller tidligere andelseiere selv har anbrakt.

(6) Andelseieren har også ansvaret for 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og boder, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen og bodene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. J.fr. likevel pkt. 4-3 (3) om ansvar for å dekke merkostnader ved forandringer.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen, med tilhørende boder, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Ved utføring av nødvendig utvendig vedlikeholdsarbeid slik som for eksempel drenering, vil borettslaget kun tilbake stille utearealet til opprinnelig standard, dvs. ferdig planert. Det vil si at plattinger, heller etc. flyttes, men blir ikke satt tilbake på borettslagets regning. Tilsvarende gjelder ved nødvendig vedlikeholdsarbeid av andre utearealer, som for eksempel balkonger/verandaer. Det vil si at markiser, 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 av etatens godkjenning sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring.

(2) Ved utbygging i henhold til utbygningsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret. Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. –herunder plassering av vinduer

(selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbygningsløsninger).

3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til byggekontrakten og regler fastsatt av generalforsamlingen.

Andelseier bærer alle kostnader ved utbyggingen. Dersom utbyggingen forutsetter inngrep på fellesareal eller felles innretninger skal andelseier holde borettslaget skadesløst gjennom tilbakestilling eller istandsetting eventuelt økonomisk kompensasjon.

Der endringer i det elektriske anlegg medfører at kapasiteten på husets strømforsyning eller andre felles installasjoner må økes skal andelseier bekoste dette. Der flere andelseiere i samme hus endrer eller har endret det elektriske anlegget kan styret fordele disse kostnadene mellom disse andelseierne.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherre (tiltakshaver) forsikring for oppføringsfasen, forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

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

(6) Ansvar 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.

(7) 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.

(8) 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 («bodstandard») 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.

(9) 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, pantessikkerhet og fellesgjeld.

6-1 Felleskostnader

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

(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 ut i fra boligens opprinnelige størrelse.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 pantessikkerhet

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 besluttet gjennomført.

6-4 Fordeling av fellesgjeld

Fellessgjeld fordeles prosentvis etter boligens opprinnelige boligareal.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 andre medlemmer med minst 3 varamedlemmer. Styret skal være representert av beboere fra både firemannsboligene og rekkehusene. Generalforsamlingen kan gi fravik fra reglen for det enkelte valg.

(2) Funksjonstiden er ett år for styreleder og to år for de andre styremedlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på

generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Abellund Borettslag

Møtedato: 19.05.2022

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Manglerud Skole

Til stede: 70 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 73 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørnar Sollie.

Møtet ble åpnet av Jan Sigurd Johansen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørnar Sollie foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Valgt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Line Hovland foreslått. Som protokollvitne ble Espen Rellsmo og Baard Myhre foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 450 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

SAK 4 Innkomne forslag: Vannskade

Saksframstilling:

Vannskade i Grasveien 2. Andelseier ønsker å få sine utgifter dekket av borettslaget.

Forslag til vedtak:

Andelseier får sine kostnader dekket som beskrevet i forslaget.

Vedtak: Forslaget falt

SAK 5 Innkomne forslag: Fasaderehabilitering

Saksframstilling:

To forslag eller punkter fra andelseier i forbindelse med rehabilitering.

Forslag til vedtak:

Styret skal samle, vurdere og utvikle strukturelle endringer i samsvar med fasaderehabilitering.

Vedtak: Forslaget falt

SAK 6 Innkomne forslag: Vaktmesterordning

Saksframstilling:

Kombinerte utgifter til dagens ordning (lønn- og personalkostnader, forvaltning av utstyrsparken i form av leiekostnader og avskrivninger, drivstoff, forsikringer og 4 stk. garasjer) koster godt over 1 million kroner i året.

Borettslag av tilsvarende størrelsesorden i nærområdet og i Oslo-området generelt ser ut til å kunne benytte seg av innleide tjenester til å dekke behovet for vaktmestertjenester gjennom året.

Forslag til vedtak:

Styret i borettslaget undersøker gjennom en forsyningsstrategi hvorvidt dagens vaktmesterordning kan endres fra fast ansettelse til innleide tjenester.

Vedtak: Forslaget falt

SAK 7 Innkomne forslag: ÅrshjulSaksfremstilling:

Som arbeidsgiver til vaktmesteren, kan styret sette sammen et årshjul slik at forventningene til vaktmesterens oppgaver er kjent for andelseierne.

Forslag til vedtak:

Styret i borettslaget utarbeider et årshjul som omfatter vaktmesterens oppgaver, og som er tilgjengelig og kjent til andelseierne, og tilpasser stillingsprosenten til å dekke oppgavene som er tildelt vaktmesteren.

Vedtak: Forslaget falt

SAK 8 Innkomne forslag: FlaggstangSaksfremstilling:

Etter at det ble etablert avfallsbrønner i krysset Grasveien/Treskeveien i 2019, så har flaggstangen som sto i krysset blitt fjernet.

Nå 1 mai 22 var det mange flagg og se i flaggstengene rundt omkring i de andre borettslagene på Manglerud, men ikke i Abellund borettslag.

Forslag til vedtak:

Flaggstang settes opp igjen

Vedtak: Forslaget vedtatt

SAK 9 Innkomne forslag: Bytte kabel-TV og internettleverandørSaksfremstilling:

Nåværende leverandør av kabel-TV og internett har ifølge en rekke andelseiere ikke levert til forventningene, og leverandøren har i liten grad tatt hensyn til sluttbrukernes rettigheter.

Forslag til vedtak:

~~Styret i Abellund borettslag bes innhente tilbud fra relevante kabel-TV og internettleverandører i forkant av borettslagets generalforsamlinger. Valg av kabel-TV og internettleverandør foretas på generalforsamlingene i Abellund borettslag.~~

Vedtak: Første del av forslaget trekkes da borettslaget er bundet av avtale med Telia frem til 2025. Andre del av forslaget er vedtatt

SAK 10 Innkomne forslag: VarmepumperSaksfremstilling:

Ved rehabilitering av fasadene i borettslaget bør det tas hensyn til andelseiernes investeringer og legges til rette for gjenbruk av varmpumpenes elementer og materiell der dette er mulig.

Forslag til vedtak:

Ved rehabilitering av fasader i Abellund borettslag bes styret legge til rette for at eksisterende varmpumper og tilhørende materiell gjenbrukes der dette er mulig, slik at andelseierne ikke påføres unødige tilleggskostnader.

Vedtak: Forslaget vedtatt

SAK 11 Innkomne forslag: Endring husordensregler, boderSaksfremstilling:

Kjelleretasjen i 4-mannsboligene er godkjent til bruk som fellesareal (tilleggsdel felles) der hver av de 4 andelene i huset i utgangspunktet disponerer sin forholdsmessige ¼ av arealet i kjelleren (vaskerom, tørkerom og boder/lagerrom).

Boder i kjeller kan i utgangspunktet ikke tilknyttes eller innlemmes i en leilighet/andel som har et annet bruksformål. Leiligheten (inkludert et evt. tilhørende tilbygg) er klassifisert som privat hoveddel og det er et brannskille mellom fellesarealet og leilighetene.

Forslag til vedtak:

Siste del av setningen «uten styrets skriftlige samtykke» strykes fra husordensreglene §13 C. Boder: pkt. 2: C. Boder: 1. Ved vesentlig ombygning av boder skal det innhentes tillatelse fra styret. 2. Det er ikke anledning å gjøre boder om til permanent oppholdsrom tilknyttet bolig uten styrets skriftlige samtykke.

Vedtak: Forslaget falt, mot 20 stemmer

SAK 12 Innkomne forslag: Endring husordensregler, 4-mannsboligerSaksfremstilling:

Avslutningsvis i husordensreglene § 13 Spesielle regler for 4-mannsboligene etter A – C, som bl.a. omhandler brannsikkerhet, fremkommer det at

«Ovennevnte regler for 4-mannsboligene kan avvikes hvis alle i boenheten samtykker i dette. Avvikene bør settes ned på papir og henges opp i trapperom».

Det er åpenbart at husordensreglene som gjelder særskilt for 4-mannsboligene ikke kan fravikes selv om alle i boenheten/4-mannsboligen samtykker i avvikene. Dette punktet hindrer også håndheving av fjerning av eiendeler i oppganger i 4-mannsboliger.

Forslag til vedtak:

Setningene strykes i sin helhet.

Vedtak: Forslaget falt

13. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Jan Sigurd Johansen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Marius Bye foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Renate Knudsen foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Kim-Merethe Tellefsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Mathilde Storebråten foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Rebecca Åsberg foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Jan Sigurd Johansen

Varadelegert Renate Knudsen

Vedtak: Valgt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Ingrid Aarnes, Jan Eriksen og Linn Mill foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20.56. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Bjørnar Sollie

Fører av protokollen

Navn: Line Hovland

Protokollvitne 1

Navn: Espen Rellsmo

Protokollvitne 2

Navn: Baard Myhre

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jan Sigurd Johansen	Skigardveien 34	2022-2023
Nestleder	Renate Knudsen	Skigardveien 47	2022-2024
Styremedlem	Marius Bye	Skuronnveien 37	2022-2024
Styremedlem	Toini Caroline S Lødemel	Treskeveien 81	2021-2023
Styremedlem	Mats Caspar Sæterbø	Skuronnveien 9	2021-2023

1. HUSORDENSREGLER FOR ABELLUND BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 25.04.67 med endringer: 22.5.1995, 11.4.2002, 21.5.2003, 9.5.2007 og 11.05.2017

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. § 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. Den praktiske fordeling av plikter og bruk bør skje etter individuelle avtaler innen hvert enkelt hus.

Mulige feil eller mangler skal meldes til styret.

Plikten beboerne har vedrørende vedlikehold av leiligheten og dens innretninger, fremgår av vedtektene.

2. § 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. Hobby-, musikk- og sangøvelser som medfører støy er ikke tillatt etter kl 20.00. Øvelser som vil medføre særskilt høyt støynivå, kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.
4. Arbeid med påbygg eller tilbygg som medfører betydelig støy og sjenanse for naboer, krever styrets samtykke.

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. § 3 Husenes utseende og borettslagets helhetsinntrykk

Når det gjelder private tiltak som angår husenes utseende eller borettslagets helhetsinntrykk, må naboer være orientert, samt at *styret også må godkjenne* større forandringer, herunder:

- Utvidelse av balkonger
- Påbygging av hus
- Utvidelse av hager
- Oppsett av gjerder

og andre vesentlige endringer .

Det er viktig at hus og hager holdes i god stand. Mangelfullt vedlikehold vil bli påtalt av styret. I tilfeller der beboerne gjentatte ganger har blitt oppfordret av styret til å få utført arbeid, kan styret tilkalle fagfolk for å få utført arbeidet på beboerens regning. Hvis ting på grunn av manglende vedlikehold eller stell virker skjjemmede, kan styret forlange at dette fjernes eller forbedres.

4. § 4 Ventilering

1. Det må ikke oppbevares ting 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 eller dens sanitæranlegg.
3. Om vinteren skal vinduer og ventiler i kjellerboder normalt være stengt, men både kjellere og kjellerboder skal regelmessig luftes 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. § 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 vannklosett eller avløp som kan føre til tetting av avløpsrør. 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. § 6 Vinduer, balkonger og liknende

1. Lufting av tøy i vinduer (soverom), eller fra balkong (4-mannsboliger), eller ved hagedør kan gjøres på hverdager og lørdager før kl 12.00.
2. Balkong skal holdes fri for snø og løv.
3. 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. Den praktiske fordeling av plikter og bruk bør skje etter individuelle avtaler innen hvert enkelt hus.

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.

7. § 8 Avfall og søppel

1. Søppelkassene er til felles benyttelse for beboerne.
2. Søppelkassen er beregnet på husholdningsavfall.
3. Alt avfall skal være godt innpakket før det legges i kassene.
4. Papp og papir skal legges i egne containere for slikt avfall.
5. Spesialavfall, maling, kjemikalier, batterier, etc. skal legges i nærmeste depot for slikt avfall.
6. Søppelkassen skal rengjøres regelmessig.
7. Avfall fra hagen skal samles på anviste plasser og blir samlet inn i avtalte tidsrom.

8. § 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. § 10 Grøntanlegg

1. Grøntanlegget er et fellesanlegg.
2. For husene er ca 10 m fra husveggen avsatt til privat bruk og beplantning, der dette ligger naturlig til rette. I spesielle tilfeller kan styret gjøre unntak fra regelen.
3. Den enkelte beboer er ansvarlig for å stelle den delen av grønntanlegget som hører til den enkeltes hus, og som ikke er en del av fellesområder.
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 ett ansvar å holde orden.

10. § 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 brannvesenet.
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. Batterier skal byttes minst en gang pr år (et batteri fåes utlevert fra styret).
7. Ved branntilløp som ikke straks kan slukkes, skal beboere varsles som kan komme i fare. Brannvesenet skal deretter varsles.
8. Ved branntilløp stenges alle dører og vinduer.
9. Ildsfarlige væsker må oppbevares i henhold til branntekniske lover og forskrifter.

11. § 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.

12. § 13 Spesielle regler for 4-mannsboligene

A. Felles trapperom, inngangsdør og ganger

1. Trapperom og kjellerganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander.
2. Orden og fri passasje må være sikret og renholdet må 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 eller etter behov.
6. Vinduene skal pusses jevnlig.
7. Lakking av trapper skal utføres etter behov av beboerne i fellesskap. Vedlikeholdskomiteen avgjør intervallene på lakking av trappene.
8. Felles inngangsdør stenges senest kl 22.00.
9. 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.
10. Utelys og lys i felles trapp til leilighet skal være tent når det er mørkt.
11. Øvrig belysning i fellesområder skal ikke brenne unødig.
12. Det må ikke luftes fra leiligheten og ut til felles trapperom.
13. 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. Ved vesentlig ombygning av boder skal det innhentes tillatelse fra styret.
2. Det er ikke anledning å gjøre boder om til permanent oppholdsrom tilknyttet bolig uten styrets skriftlige samtykke.
3. Det skal i alle boder gis fri tilgang til feieluker, samt for fremføring / passasje av elektriske koblinger eller VVS (varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk).

Ovennevnte regler for 4-mannsboligene kan avvikes hvis alle i boenheten samtykker i dette. Avvikene bør settes ned på papir og henges opp i trapperom.

13. § 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.

14. § 15 Abellund garasjelag

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



Årsmøte 2022

Abellund Borettslag

19. mai 2022

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:

19. mai 2022 kl. 19:00, Manglerud Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innkomne forslag: Vannskade Grasveien 2
5. Innkomne forslag: Fasaderehabilitering
6. Innkomne forslag: Vaktmesterordning
7. Innkomne forslag: Årshjul
8. Innkomne forslag: Flaggstang
9. Innkomne forslag: Bytte kabel-TV og internett leverandør
10. Innkomne forslag: Varmepumper
11. Innkomne forslag: Endring husordensregler, boder
12. Innkomne forslag: Endring husordensregler, 4-mannsboliger
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Abellund Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 450 000.

Sak 4

Innkommne forslag: Vannskade Grasveien 2

Forslag fremmet av:

Chris Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

23 januar 2020 oppdaget vi en vannskade i forbindelse med oppussingen av Grasveien 2. Vaktmester Jan Sjøstrøm var raskt på saken og forsikringsselskapet til brl ble involvert. Etter en takstmann fra brl sin forsikring var på stedet konstaterte de med at skaden skyldtes utett membran på taket. I vedtektene til brl så er dette beboer sitt ansvar og byrden ble da lagt på meg Chris Nilsen. Det kostbare arbeidet med å utbedre skaden startet og jeg involverte snekker firma med utbedringen. Etter mer åpning av fasaden ble skaden konstatert å komme fra et annet sted en "utett membran". Skaden kom fra skilleveggen mellom Grasveien nr 2 og 4. Skaden var også langt mer omfattende og hadde også rammet Grasveien nr 2.

Jeg leide da inn en egen skadetakstmann som bekreftet og dokumenterte dette.

Skadde utbedringen ble da tatt over av brl sine snekkere og skaden på begge enheter utbedret.

Det henvises til dagens vedtekter mens det er vedtektene for byggetidspunktet som gjelder. Jeg står nå med store utgifter betalt av meg rundt skaden, utbedring og oppdagelse av den. I tillegg kom det på et punkt et ekstra krav fra Obos på mer penger!

Da tilbygget ble oppført i 1981 så var det vedtektene av 1978 som var gjeldende. Disse var ikke komplette i Brønnøysund og vi har vært nødt til å vente en god stund på å få disse oversendt fra Statsarkivet. Vedtektene fra 1978 ligger vedlagt dette brevet.

Vedtektene fra 1978 regulerer ikke andelseiers vedlikeholdsansvar i det hele tatt. Det finnes heller ikke vedtektsbestemmelser som sier noe om påbygg, tilbygg eller byggearbeider overhodet.

Saken vil derfor finne sin løsning i loven. I brl. § 5-12 er det redegjort for andelseiers vedlikeholdsansvar og i § 5-17 er det redegjort for lagets vedlikeholdsansvar. De forhold som det kreves erstatning for er ikke omfattet av andelseiers vedlikeholdsansvar og da er det laget som er ansvarlige.

Jeg ønsker alle mine utgifter rundt skaden og alt rundt dekket av brl i likhet som Grasveien 4, å i henhold til vedlikeholds ansvaret til brl.

Jeg har heller aldri valgt snekker for utbedring eller vært med på denne prosessen noe som brl gjorde. Deretter å forsøke kreve meg for ennå mer penger.

Dette har nå tatt 2 år pga advokat krangel mellom Obos å min advokat mens dette er en internt sak i Abellund brl.

Vedlagt ligger spesifiserte fakturaer fra snekkere som påbegynte arbeidet med utbedring inntil brl tok over.

faktura på takst som jeg dekket og brl benyttet seg av i forbindelse med å ta over saken.

i tillegg kommer mine juridiske utgifter i saken.

Styrets innstilling

Nilsen har vedlagt rapport etter befaring, samt 4 fakturaer på til sammen 114 919,75 inkl. mva. Det er ikke mulig å legge disse vedleggene inn i heftet.

Det har vært mye korrespondanse mellom andelseier og styret siden saken oppstod i januar 2020, samt andelseiers advokat og advokaten borettslaget (Advokatene i OBOS) har måttet engasjere for å svare ut andelseiers advokat.

Styret mottok et varsel om søksmål fra andelseiers advokat den 10.01.22. Borettslagets advokat besvarte dette til andelseiers advokat den 28.01.22. Borettslaget har ikke hørt noe mer fra andelseier/andelseiers advokat før dette forslaget nå ble fremmet for generalforsamlingen. Styret ser ikke at det fremkommer ny informasjon i forslaget til generalforsamlingen.

Styret mener at generalforsamlingen ikke har mulighet til å vurdere saken uten å få tilgang til alle sakens dokumenter, og uten en grundigere redegjørelse om saken. Styret kan ikke uten videre frigi korrespondanse og sakens dokumenter til borettslagets andelseiere. Styret anser det også som lite hensiktsmessig og urimelig at generalforsamlingen skal behandle saker som angår enkeltandeler.

Forslag til vedtak

Andelseier får sine kostnader dekket som beskrevet i forslaget.

Innkomne forslag: Fasaderehabilitering

Forslag fremmet av:

Keyur Maheshkumar Sheth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å løfte frem to forslag ifbm den fasade rehabilitering som er underarbeid:

1. Det utvikles et/flere tilvalg for andelseiere for utbygging i samme prosjekt som fasade reahbilitering. Utbygging og fasade rehabilitering skal ha synergieffekter samt skalaeffekter som kan øke verdi (redusere total kostnad) for andelseiere. Slik ble løsningen også for Manglerudhøgda borrettslag når de tok fasaderehabiliteringsprosjekt.
2. Fasaderehabilitering lager en særstiasjon for å ta grep på strukturell endringer - både mtp harmoniske endringer på alle enheter og unngå dobbelt kostnader ved å gjøre slike endringer etter fasade rehabilitering. Noen eksempler på slike endringer for rekkehusene (særlig lettbetong da det er min hovedreferanse)
 - a. Takhøyde for utbygget del av stua mot inngangpartiet (pga skråtak) er idag på 200 cm og tilfredsstillende ikke krav i TEK17
 - b. Areal over (andre etasje) inngangspartiet og tilbygg i stua (mot inngangspartiet) er ikke benyttet selv om utnyttelsesgrad er brukt. Her kan vi få mulighet til ca 20 kvm i andre etasje som er nok til en ekstra soverom (mulig 2 for enderekkehusene) og en stue.
 - c. Vindu(er) i gavlvegg for enderekkehus i all etasjer som gjør at lys slippes fra flere retning året rundt.

Disse bør nok ses som eksempler og ikke konkret forslag til stemming.

Skal også legge til poeng 2 at slike strukturell endringer kan også bidra til betydelig økning av komforten (feks økt areal blir en komfort faktor) som er et mål med fasade rehabilitering. Komfort gjennom bedre inneklema til en viss grad kan skaffes ved andre rimeligere alternativer (feks varmepumper og varme gjennvinnings ventilasjon), forbedring av komfort gjennom økt naturliglys og fysiskareal er vanskelig å erstate.

Styrets innstilling

Punkt 1: Ved valg av entreprenør vil styret gjøre denne oppmerksom på at det er flere i borettslaget som kan ha ønske om å bygge ut iht. gjeldende reguleringsplan, og slik sett legge til rette for at entreprenøren kan tilby løsninger for tilbygg. En slik avtale vil i så fall

være et forhold mellom andelseier og entreprenør. Styret anser at det ikke er nødvendig å stemme over forslaget, da dette vil bli ivaretatt.

Punkt 2: Forslaget er i praksis et forslag om å etablere en ny reguleringsplan, noe som både er svært kostbart og tidkrevende – og som med stor sannsynlighet ikke vil bli godkjent, da denne vil overskride eiendommens gjeldende utnyttelsesgrad.

Andelseiers forslag er «at generalforsamlingen bes styre til å samle, vurdere og utvikle slike strukturelle endringer i samsvar med fasade rehabilitering». Styret mener at det er vanskelig å stemme over forslaget, da det er noe uklart og i praksis innebærer at det må utarbeides en ny reguleringsplan.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal samle, vurdere og utvikle strukturelle endringer i samsvar med fasaderehabilitering.

Sak 6

Innkomne forslag: Vaktmesterordning

Forslag fremmet av:

Maarten Aerts

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kombinerte utgifter til dagens ordning (lønn- og personalkostnader, forvaltning av utstyrsparken i form av leiekostnader og avskrivninger, drivstoff, forsikringer og 4 stk garagjer) koster godt over 1 million kroner i året.

Borettslag av tilsvarende størrelsesorden i nærområdet og i Oslo-området generelt ser ut til å kunne benytte seg av innleide tjenester til å dekke behovet for vaktmestertjenester gjennom året.

Det kan dermed vurderes som nyttig at borettslaget undersøker muligheten for å gå over til innleide tjenester og ser på involverte kostnader for å vurdere om det kan foreslås andre løsninger enn dagens ordning.

Styrets innstilling

Styrets kommentar til sak 3-1:

Borettslaget har siden 2005 hatt en fast ansatt vaktmester/driftsleder, som forestår den daglige driften i borettslaget. Driftsleder nærmer seg nå pensjonsalder, og vil om kort tid kunne gå av med pensjon (anslagsvis 1-4 år). Borettslaget vil derfor om kort tid uansett måtte vurdere hvordan dagens driftsleder skal erstattes, og hvorvidt det fortsatt skal være en heltidsansatt eller om dagens tjenester skal erstattes med innleide tjenester.

Styret vil uansett gjøre denne vurderingen, og det anses derfor ikke formålstjenlig at det fattes et eget vedtak for å fremskynde denne prosessen.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret i borettslaget undersøker gjennom en forsyningsstrategi hvorvidt dagens vaktmesterordning kan endres fra fast ansettelse til innleide tjenester.

Sak 7

Innkomne forslag: Årshjul

Forslag fremmet av:

Maarten Aerts

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De aller fleste kalenderdagene trengs det hverken gressklipp, henting av grøntavfall, strøing eller snømåking. Det er i dag lite kjent og synlig til andelseierne hvilke andre oppgaver som tilfaller og utføres av vaktmesteren og som bekrefter at oppgavene utgjør en 100 prosent stilling.

Som arbeidsgiver til vaktmesteren, kan styret sette sammen et årshjul slik at forventningene til vaktmesterens oppgaver er kjent for andelseierne.

Det kan hentes god inspirasjon fra andre borettslag i Oslo som har sine relevante årshjul offentlig tilgjengelig, eksempelvis:

<https://hallagerbakken.no/vaktmestertjenester/vaktmesterordningen-i-hallagerbakken/>

Mange av oppgavene listet i eksempelet over kan kjennes igjen som relevante, uansett borettslag.

Styrets innstilling

Borettslaget har allerede en driftslederinstruks, med en rekke oppgaver som inngår i driftsleders ansvar. For øvrig har styret ingen innvendinger mot at det i tillegg

utarbeides et årshjul/oversikt over vaktmester/driftsleders arbeidsoppgaver dersom generalforsamlingen ønsker dette.

Forslag til vedtak

Styret i borettslaget utarbeider et årshjul som omfatter vaktmesterens oppgaver, og som er tilgjengelig og kjent til andelseierne, og tilpasser stillingsprosenten til å dekke oppgavene som er tildelt vaktmesteren.

Sak 8

Innkomne forslag: Flaggstang

Forslag fremmet av:

Baard Myhre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at det ble etablert avfallsbrønner i krysset Grasveien/Treskeveien i 2019, så har flaggstangen som sto i krysset blitt fjernet.

Nå 1 mai 22 var det mange flagg og se i flaggstengene rundt omkring i de andre borettslagene på Manglerud, men ikke i Abellund borettslag.

Styrets innstilling

Årsaken til at flaggstangen i krysset Grasveien/Treskeveien ikke ble reetablert, var at borettslaget ble gjort oppmerksom på at avstanden til offentlig vei måtte være minst 4 meter. Av hensyn til snømåking og tømning av avfallsbrønner, var ikke dette området lenger egnet. Flagging på røde dager utløste også overtidsbetaling.

Dersom generalforsamlingen ønsker at det etableres flaggstang i borettslaget, anbefaler styret at det etableres 2 flaggstenger av hensyn til borettslagets størrelse. Styret ønsker gjerne forslag til aktuelle områder, samt frivillige som ønsker å besørge flagging.

Forslag til vedtak

Flaggstang settes opp igjen

Innkomne forslag: Bytte kabel-TV og internett leverandør

Forslag fremmet av:

Jan Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av kabel-TV og internett leverandør i Abellund borettslag

Leveringskvaliteten og kundeservicen hos Telia, samt standardvilkår som mange oppfatter som urimelige, har resultert i at Telia (TV) havnet på sisteplass på Norsk kundebarometer.

<https://www.bi.no/forskning/norsk-kundebarometer/resultater-2021/>

Otto Jespersen har også, på sin måte, illustrert graden av misnøye mot selskapet.

<https://www.facebook.com/tv2nyheter/videos/335786161639031/>

Nåværende leverandør av kabel-TV og internett har i følge en rekke andelseiere ikke levert til forventningene, og leverandøren har i liten grad tatt hensyn til sluttbrukernes rettigheter.

Styrets innstilling

Borettslagets nåværende avtale utløper i 2025, og det vil derfor ikke være aktuelt å innhente nytt tilbud fra flere leverandører før dette. I forkant av inngåelse av dagens avtale ble det innhentet tilbud fra andre leverandører.

Praksisen i borettslaget har hittil vært at innhenting av tilbud og valg av avtale har vært gjort av styret. Generalforsamlingen kan vedta en ny praksis for valg av leverandør.

Forslag til vedtak

Styret i Abellund borettslag bes innhente tilbud fra relevante kabel-TV og internett leverandører i forkant av borettslagets generalforsamlinger. Valg av kabel-TV og internett leverandør foretas på generalforsamlingene i Abellund borettslag.

Innkommne forslag: Varmepumper

Forslag fremmet av:

Jan Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjenbruk av varmpumpeinstallasjoner

En rekke av andelseierne har investert i varmpumper i håp om å oppnå rimelig og miljøvennlig oppvarming av boligene. Kostnadene tilknyttet utvendige elementer, materiell og montasje av disse utgjør en stor del av investeringene.

Ved rehabilitering av fasadene i borettslaget bør det tas hensyn til andelseiernes investeringer og legges til rette for gjenbruk av varmpumpenes elementer og materiell der dette er mulig.

Styrets innstilling

Kostnader ved demontering og remontering av varmpumper er regulert i borettslagets vedtekter 5-2 (5). Det er den enkelte som velger å anskaffe varmpumpe, som må bære kostnaden ved de-/remontering, da det vil være urimelig at denne kostnaden også skal bæres av de som ikke har varmpumper. Ettersom forslaget strider mot borettslagets vedtekter, ser ikke styret at forslaget kan stemmes over uten at det formuleres som en vedtektsendring.

Ved utføring av nødvendig utvendig vedlikeholdsarbeid slik som for eksempel drenering, vil borettslaget kun tilbake stille utearealet til opprinnelig standard, dvs. ferdig planert. Det vil si at plattinger, heller etc. flyttes, men blir ikke satt tilbake på borettslagets regning. Tilsvarende gjelder ved nødvendig vedlikeholdsarbeid av andre utearealer, som for eksempel balkonger/verandaer. Det vil si at markiser, varmpumper, elektriske installasjoner, gjerder og hekker etc. som ikke tilhører borettslaget, må fjernes av beboer og blir ikke satt tilbake på borettslagets regning. Såfremt andelseier ikke selv sørger for fjerning, vil borettslaget besørge dette fjernet og kostnadene belastet andelseier.

Forslag til vedtak

Ved rehabilitering av fasader i Abellund borettslag bes styret legge til rette for at eksisterende varmpumper og tilhørende materiell gjenbrukes der dette er mulig, slik at andelseierne ikke påføres unødige tilleggs kostnader.

Innkomne forslag: Endring husordensregler, boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret får årlig henvendelser fra beboere i 1. etg. i 4-mannsboliger som ønsker å omgjøre boder i kjeller til permanent oppholdsrom. Enten ved etablering av trapp ned gjennom etasjeskillet fra overliggende leilighet, eller ved å knytte bod i kjelleretasjen sammen med tilbygg ved å etablere åpning/dør i kjeller gjennom opprinnelig grunnmur.

Kjelleretasjen i 4-mannsboligene er godkjent til bruk som fellesareal (tilleggsdel felles) der hver av de 4 andelene i huset i utgangspunktet disponerer sin forholdsmessige $\frac{1}{4}$ av arealet i kjelleren (vaskerom, tørkerom og boder/lagerrom).

Boder i kjeller kan i utgangspunktet ikke tilknyttes eller innlemmes i en leilighet/andel som har et annet bruksformål. Leiligheten (inkludert et evt. tilhørende tilbygg) er klassifisert som privat hoveddel og det er et brannskille mellom fellesarealet og leilighetene.

Utvidelse av leilighet/andel ved å innlemme bodarealet i kjeller som har et annet bruksformål (tilleggsdel felles) innebærer også en endring av branncelleinndelingen. Dette vil kreve både søknad og godkjennelse om bruksendring fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE) og vil kreve bistand fra en ansvarlig søker (fagkyndig), ref. også temasidene til PBE.

Styret er kjent med at det ved et par tilfeller har vært gitt slike samtykker fra tidligere styrer, uten at status for disponeringen av det resterende, men reduserte fellesarealet er avklart og der det resterende fellesarealet fremdeles disponeres med en forholdsmessig $\frac{1}{4}$.

Borettslagslova § 8-9 lister opp de vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen:

Styret kan ikke utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,

Styret mener at en endring og reduksjon av fellesarealene i en 4-mannsbolig til fordel for en andelseier som så bruksendrer arealet til privat hoveddel og tilknytter denne til boligen, medfører en vesentlig og uforholdsmessig verdioverføring fra felleskapet og er en endring som klart går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Et slik tiltak er også i strid med vedtektene om boretten i §4-1:

(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.

Det er derfor generalforsamlingen, og ikke det til enhver tid sittende styret, som må ta stilling til søknader om å gjøre bod i 4-mannsbolig om til permanent oppholdsrom og tilknytte denne til boligen med den medfølgende verdioverføringen det representerer.

Forslag til vedtak

Siste del av setningen «uten styrets skriftlige samtykke» strykes fra husordensreglene §13 C. Boder: pkt. 2: C. Boder: 1. Ved vesentlig ombygning av boder skal det innhentes tillatelse fra styret. 2. Det er ikke anledning å gjøre boder om til permanent oppholdsrom tilknyttet bolig uten styrets skriftlige samtykke.

Sak 12

Innkomne forslag: Endring husordensregler, 4-mannsboliger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avslutningsvis i husordensreglene § 13 Spesielle regler for 4-mannsboligene etter A – C, som bl.a. omhandler brannsikkerhet, fremkommer det at

«Ovennevnte regler for 4-mannsboligene kan avvikes hvis alle i boenheten samtykker i dette. Avvikene bør settes ned på papir og henges opp i trapperom».

Det er åpenbart at husordensreglene som gjelder særskilt for 4-mannsboligene ikke kan fravikes selv om alle i boenheten/4-mannsboligen samtykker i avvikene. Dette punktet hindrer også håndheving av fjerning av eiendeler i oppganger i 4-mannsboliger.

Forslag til vedtak

Setningene strykes i sin helhet.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Sigurd Johansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Bye
- Renate Knudsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim-Merethe Tellefsen
- Mathilde Storebråten
- Rebecca Åsberg

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ingrid Aarnes
 - Jan Eriksen
 - Linn Mill
-

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Sigurd Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Renate Knudsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Sigurd Johansen	Skigardveien 34
Styremedlem	Renate Knudsen	Skigardveien 47
Styremedlem	Toini Caroline S Lødemel	Treskeveien 81
Styremedlem	Anders Relling	Treskeveien 82
Styremedlem	Mats Caspar Sæterbø	Skuronnveien 9
Varamedlem	Rebecca Åsberg	Skuronnveien 6
Varamedlem	Inger Drake	Skigardveien 2
Varamedlem	Lars Martin Moe	Skuronnveien 16
Varamedlem	Bård Asbjørn Røsnæs	Skigardveien 53
Varamedlem	Mathilde Storebråten	Skigardveien 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Sigurd Johansen Skigardveien 34

Varadelegert

Anders Relling Treskeveien 82

Valgkomiteen

Ingrid Aarnes Grasveien 30
Jan Eriksen Skuronnveien 2
Linn Ryen Mill Skigardveien 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Abellund Borettslag

Borettslaget består av 254 andelsleiligheter.

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

Grasvn 2-48 5-11
Skigardvn 2-40 5-55
Skuronnvn 2-64 1-59
Treskevn 4-14 38-96
Treskevn 33-103

Gårds- og bruksnummer:

148	313			
160	1258	827	828	829
830	833	890		

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 80729 m2.

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

Abellund Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Gjennom året ble det avholdt til sammen 19 styremøter og behandlet 124 enkeltsaker. Styrets arbeid ble også gjennom dette året påvirket av pandemien. I perioder måtte styremøter og øvrige møter med eksterne leverandører og rådgivere avholdes på digitale plattformer.

Som i 2020 ble også fjorårets generalforsamling på grunn av pandemien gjennomført digitalt i månedsskiftet mai/juni. Sammenlignet med «vanlig» beboermøte og generalforsamling med fysisk oppmøte, medfører en digital gjennomføring begrensninger når det gjelder muligheten for å gi ytterligere informasjon og til debatt rundt sakene. Årets generalforsamling vil derimot bli avholdt på «gamlemåten» med fysisk oppmøte i aulaen på Manglerud Skole.

Gjennom 2021 ble det delt ut 7 rundskriv med aktuell beboerinformasjon.

Borettslaget har en egen hjemmeside (<https://www.abellund.no/>) som oppdateres rundt ulike temaer, og ilt. året ble også Vibbo (<https://vibbo.no/abellund>) tatt i bruk som kommunikasjons-plattform. Fra og med 2022 vil ikke lenger informasjon blir distribuert i papirform via rundskriv, men bli publisert digitalt via Vibbo til beboerne. Dette med unntak av en håndfull beboere som av ulike årsaker har reservert seg for digital kommunikasjon. Disse vil fremdeles få informasjon i papirform.

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

Vararepresentantene har vært trukket inn i styrets arbeid og deltatt på styremøtene.

Styret mottar mange henvendelser og spørsmål fra andelseierne/beboerne som krever oppfølging fra styret også mellom styremøtene. I den sammenheng har det vært gjennomført flere befaringer knyttet til enkeltsaker. Blant annet ift. behov for akutt bygningsmessig vedlikehold, spørsmål knyttet til stell av trær og busker, grøntarealer og private hagedeler, spørsmål rundt fellesarealer i 4M boliger m.m.

Ikke minst har oppfølging av søknader om tilbygg/påbygg og videre administrasjon av disse etter gjeldende regelverk blitt ressurskrevende og hvor hoveddelen av arbeidet nødvendigvis må foregå utenom de ordinære styremøtene. Det kan nevnes at av totalt 24 4M-boliger var det ved årsskiftet kun ett hus igjen som ikke var utbygd.

Oversikt over de viktigste prosjekt, drifts og vedlikeholdstiltak styret har arbeidet med gjennom 2021:

Tak og fasaderehabilitering

Sent 2020 innvilget Enova støtte til selve energikartleggingen. Denne må gjennomføres og er en forutsetning for å kunne søke på tilgjengelige statlige og kommunale støtteordninger.

Multiconsult igangsatte tidlig i februar 2021 selve kartleggingsarbeidet i borettslaget. Bla. ble ett hus fordelt på hver hustype (4M bolig, rekkehus av tre og «lettbetong») gjenstand for en detaljert byggeteknisk inspeksjon og kartlegging inn og utvendig. Panel, beslag og takkonstruksjon utvendig ble åpnet på hver hustype.

Energikartleggingsrapporten har sett nærmere på en rekke tiltak som foruten etterisolering av yttervegger, sokkelvegger og tak, også har vurdert utskifting av vinduer, verandadører, og kjellervinduer, samt installasjon av ventilasjon med varmegjenvinning og solcelleanlegg. Det er også utarbeidet tilstandsrapporter og anbefalinger som omfatter:

- Brann
- Elektro
- VVS
- Bygningsfysikk
- Miljøkartlegging

Rapportene er tilgjengelig på:

<https://www.abellund.no/bygg-og-vedlikehold/forprosjekt-rehabilitering-tak-og-fasade>

Videre ble det innsendt søknad på Enovas støtteprogram «Beste tilgjengelige teknologi i eksisterende bygg». Samlet omsøkt støttebeløp for etterisolering av vegger, tak og utskifting vinduer var på ca 14,5 mill kr. fordelt på ulike tiltak. Fordi dette støtteprogrammet var under utvikling og søknadsmassen av den grunn var usedvanlig stor, nådde dessverre ikke borettslagets søknad fram i konkurranse med svært mange andre prosjekter med langt lavere støtteintensitet/høyere lønnsomhetspotensial enn vår søknad.

Multiconsult har deltatt på flere styremøter underveis i prosessen og det har under kartleggingsperioden vært behov for samtaler og avklaringer daglig.

Resultatet av Multiconsults kartlegging og de anbefalinger som er gitt, herunder mulige støtteordninger, vil bli gjennomgått i et eget beboermøte den 11. mai 2022.

Rehabilitering av pipeløp etter mangler avdekket ved feietilsynet i januar 2021.

Oslo brann og redningsetat gjennomførte i januar 2021 tilsyn av piper og ildsteder i borettslaget. I rapportene etter tilsynet som styret mottok utover våren ble det klart at tilsynet avdekket en rekke mangler ved både ildsteder og skorsteiner som ble ansett som såpass alvorlige at utbedring ble pålagt. Bla. var det påkrevet med innvendig videokontroll av pipeløpene i flere 4M boliger med adresse Skuronnveien 20, og Skigardveien 9, 13, 15, 17 og 19. Kontrollene ble gjennomført i august-september og avdekket hvilke utbedringstiltak som måtte gjennomføres for igjen å kunne benytte skorstein og ildsteder.

Det er dessverre kun et fåtall håndverks/murerfirmaer som har spesialisert seg på piperehabilitering. 4 firmaer ble kontaktet, men det var kun ett firma (Pewi AS) som hadde anledning til å komme på befaring. De øvrige hadde såpass mange oppdrag at de ikke hadde anledning til å bistå. Oppdraget med utbedring av pipene måtte derfor bestilles av Pewi, men selve arbeidene ble først igangsatt når de hadde kapasitet i månedsskiftet januar/februar 2022. Frem til dette hadde beboerne forbud mot bruk av ildstedene.

Rehabilitering av avløpsledninger

Etter kloakkstopp i avløpsledningen ut fra Skuronnveien 1 (omfatter hele husrekken Skuronnvn. 1 – 11), ble det konstatert at ledningen måtte rehabiliteres. Aktiv Rørinspeksjon AS ble engasjert for å rehabilitere røret mellom husvegg og off. nett i gaten ved hjelp av en epoxy-foring. I desember 2021 ble det så konstatert brudd i kloakkledningen ut fra Skuronnveien 6/8. Røret lot seg ikke reparere ved hjelp av epoxy-foring og deler av røret måtte derfor skiftes. Arbeidet ble utført av Gravco AS.

Ekstra innbetaling felleslån

I påvente av det kommende tak- og fasaderehabiliteringsprosjektet har det blitt holdt tilbake på planlagt vedlikehold, og borettslaget brukt mindre enn forventet på vedlikehold. Av den årsak besluttet styret i november 2021 å nedbetale 5 MNOK på borettslagets felleslån (ikke IN-lånet), se note 18 til regnskapet.

For øvrige vedlikeholdstiltak utført i 2021, henvises det til oversikten bak i heftet.

Bortkjøring av privat avfall

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

Tidligere ordning med leie av komprimatorbiler der beboerne kunne kaste/kvitte seg med private gjenstander/avfall har ikke blitt gjennomført de siste årene.

Leie av containere og komprimatorbiler utgjør en kostnad på flere titusener. Komprimering og forbrenning av avfallet er dessuten en lite miljøvennlig måte å kvitte seg med gjenstander på, sammenlignet med gjenbruk og resirkulering. Styret oppfordrer derfor beboere til å benytte Oslo kommunes gjenbruksstasjon på Ryen, alternativt selge eller gi bort gjenstandene.

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.

Tilstelninger og sosiale arrangementer

Tradisjonen med julegrantenning ble gjennomført den 28.november 2021. Pandemien satte dessverre en stopper for gjennomføring av øvrige tilstelninger og sosiale arrangementer.

Hva er særskilt med å bo i et borettslag?

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

Lagets tomt og utearealer er i utgangspunktet å betrakte som fellesareal. I Abellund har det gjennom de 60 årene laget har eksistert, blitt praktisert slik at boligene der det har ligget til rette, har fått opparbeide en tilhørende privat hagedel som disponeres eksklusivt og vedlikeholdes av den enkelte beboer der det har ligger til rette. Dette gjelder i første rekke for rekkehusene, men også for enkelte 4-mannsboliger.

Styrets viktigste oppgave er å holde boligselskapets eiendom og anlegg i god stand. 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 borettslagets nettsider under fanen «viktige dokumenter».

Om styrets ansvar, mandat og saksbehandling

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

Styret blir stadig oftere involvert i ulike konflikter mellom beboere. Dette gjelder særskilt for 4M boligene, der beboere i ulike livsfaser også har ulikt syn på hvordan husordensreglene skal tolkes, praktiseres og ikke minst etterleves. Gjennom årene har ulike styrer basert seg på at beboerne innen hvert hus selv har klart å bli omforent om fordelingen av plikter og rettigheter mellom boenhetene. Dette viser seg ikke lenger alltid å være tilfellet, noe som gjør det nødvendig for styret å se nærmere på en revisjon og mulig innstramning 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 2021!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 13 986 173.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 103 372.

Resultat

Årets resultat på kr 4 009 432 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 4 009 432.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 297 871 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 5%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 970 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 1 177 826 mot 1 035 203 for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Abellund Borettslag.

Lån

Abellund Borettslag har to lån i OBOS Banken.

Det er annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 2,2%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 213 030. Dette er en økning på kr 5195 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Abellund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Abellund Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 200 853	3 699 967	6 200 853	3 297 871
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 009 432	4 457 816	3 339 000	3 458 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	202 476	216 046	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-173 050	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-7 114 889	-1 999 927	-2 045 000	-2 072 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 902 982	2 500 885	1 294 000	1 386 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 297 871	6 200 852	7 494 853	4 683 871

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 855 926	6 512 071
Kortsiktig gjeld	-1 558 055	-311 219
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 297 871	6 200 852

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 232 788	1 266 366	1 229 604	1 229 604
Innkrevde felleskostnader	2	12 615 905	11 958 670	12 207 396	12 870 396
Andre inntekter	3	137 480	93 442	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 986 173	13 318 478	13 487 000	14 150 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-765 104	-766 227	-814 000	-809 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-450 000
Avskrivninger	14	-202 476	-216 046	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-11 725	-11 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-207 835	-202 765	-210 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-1 368 926	-198 004	-170 000	-550 000
Kontingenter		-51 600	-50 800	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-1 071 149	-1 429 484	-2 785 000	-2 970 000
Forsikringer		-1 035 203	-806 400	-900 000	-715 000
Kommunale avgifter	9	-2 478 669	-2 229 773	-2 220 000	-2 285 000
Energi/fyring		-133 145	-71 812	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 075 934	-1 057 930	-1 150 000	-1 156 000
Andre driftskostnader	10	-302 456	-301 978	-277 000	-292 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 103 372	-7 742 944	-9 049 000	-9 609 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 882 801	5 575 534	4 438 000	4 541 000
DRIFTSRESULTAT		4 882 801	5 575 534	4 438 000	4 541 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 311	11 897	0	0
Finanskostnader	12	-878 680	-1 129 615	-1 099 000	-1 083 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-873 369	-1 117 718	-1 099 000	-1 083 000
ÅRSRESULTAT		4 009 432	4 457 816	3 339 000	3 458 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 009 432	4 457 816		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 975 700	16 975 700
Tomt		3 715 700	3 715 700
Andre varige driftsmidler	14	3 609 884	3 812 360
SUM ANLEGGSMIDLER		24 301 284	24 503 760
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	4 508
Forskuddsbetalte kostnader		2 142 199	671 679
Andre kortsiktige fordringer	15	5 267	3 246
Driftskonto OBOS-banken		413 653	3 547 719
Driftskonto OBOS-banken II		10 678	10 065
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 640	22 248
Sparekonto OBOS-banken		2 257 489	2 252 607
SUM OMLØPSMIDLER		4 855 926	6 512 071
SUM EIENDELER		29 157 210	31 015 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 400
Annen egenkapital	16 - 17	-26 617 018	-30 626 450
SUM EGENKAPITAL		-26 591 618	-30 601 050
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	50 129 973	57 244 862
Borettsinnskudd	19	4 060 800	4 060 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 190 773	61 305 662
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 423 624	183 432
Skyldige offentlige avgifter	20	53 754	47 057
Påløpte renter		4 752	4 942
Annen kortsiktig gjeld	21	75 925	75 788
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 558 055	311 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 157 210	31 015 831

Pantstillelse	22	55 060 800	55 060 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Abellund Borettslag

Jan Sigurd Johansen

Renate Knudsen

Toini Caroline S Lødemel

Anders Relling

Mats Caspar Sæterbø

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 366 800
TV Signal	691 896
Leietillegg påbygg	525 705
Internett	341 376
Eiendomsskatt	332 636
Verandatillegg 10%	323 124
Strøm	34 368
Kapitalkostnader på IN-lån	1 229 604
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 184
Overført til kapitalkostnader	-1 232 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 615 905

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

ENOVA -Tilskudd til prosjekt av en energikartlegging	125 000
Fakturert beboere for tilbygg kontroll	12 480
SUM ANDRE INNTEKTER	137 480

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-514 006
Overtid	-1 765
Påløpte feriepenge	-73 755
Arbeidsgiveravgift	-142 941
Pensjonskostnader innskudd	-12 384
AFP-pensjon	-11 788
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-301
Yrkesskadeforsikring	-1 854
Kantinekostnader	-5 981
Arbeidsklær	-231
Andre personalkostnader	-98
SUM PERSONALKOSTNADER	-765 104

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 17 867, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-32 917
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 458
Multiconsult Norge AS	-1 320 551
SUM KONSULENTHONORAR	-1 368 926

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-312 922
Drift/vedlikehold VVS	-390 961
Drift/vedlikehold elektro	-105 384
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-197 886
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-16 534
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 200
Egenandel forsikring	-24 100
Kostnader dugnader	-4 163
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 071 149

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-332 858
Vann- og avløpsavgift	-1 258 110
Feieavgift	-51 300
Renovasjonsavgift	-836 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 478 669

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-77 608
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 526
Diverse leiekostnader/leasing	-23 072
Verktøy og redskaper	-538
Driftsmateriell	-2 320
Lyspærer og sikringer	-2 689
Andre fremmede tjenester	-2 975
Kontor- og datarekvisita	-1 320
Kopieringsmaterieill	-8 409
Trykksaker	-11 223
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 867
Andre kontorkostnader	-3 263
Telefon, annet	-5 337
Porto	-4 460
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 862
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-96 684
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferdskostnader	-12 344
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 456

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 882
Andre renteinntekter	429
SUM FINANSINTEKTER	5 311

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBBK01 i OBOS Boligkreditt	-262 439
Renter og gebyr på lån OBOS03 i OBOS-banken	-616 241
SUM FINANSKOSTNADER	-878 680

NOTE: 13**BYGNINGER**

Oppskrevet 1973	970 000
Korrigering	-696 000
Kostpris / bokført verdi 1963	16 701 700
	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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2			
Tilgang 2015	123 750		
Avskrevet tidligere	-123 749		1
Feiemaskin			
Kostpris	23 750		
Avskrevet tidligere	-23 749		1
Gressklipper nr. 2			
Kostpris	198 750		
Avskrevet tidligere	-198 749		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2018	243 750		
Avskrevet tidligere	-69 642		
Avskrevet i år	-23 214		
		150 894	
PC med utstyr			
Tilgang 2004	18 420		
Avskrevet tidligere	-18 419		1
PC nr. 2			
Tilgang 2020	17 582		
Avskrevet tidligere	-2 931		
Avskrevet i år	-5 860		
		8 791	
Sandspreder 1			
Tilgang 2015	23 750		
Avskrevet tidligere	-8 443		
Avskrevet i år	-1 583		
		13 724	
Sandstrøer			
Tilgang 2014	58 000		
Avskrevet tidligere	-25 135		
Avskrevet i år	-3 867		
		28 998	
Sandsilo			
Tilgang 1992	40 500		
Avskrevet tidligere	-40 499		1
Garasjeanlegg - Avskrives ikke			
Tilgang 2005	17 175		
		17 175	
Styrerom - Avskrives ikke			
Tilgang 2005	233 774		

		233 774
Søppelbrønn		
Tilgang 2019	2 566 513	
Tilgang 2020	248 435	
Avskrevet tidligere	-160 008	
Avskrevet i år	-206 849	
		2 448 091
UTOMHUSANLEGG		
Tilgang 2019	850 119	
Avskrevet tidligere	-85 012	
Avskrevet i år	-56 675	
		708 433
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 609 884
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-202 476

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto for IN-lån OBBK01	5 267
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 267

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	26 240 464
Egenkapital fra IN tidligere	612 511
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-235 957
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 617 018

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

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-42 381 378	
Nedbetalt tidligere	2 329 119	
Nedbetalt i år	6 144 540	
		-33 907 719

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig, 2018	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 194 886	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	970 349	
Nedbetalt tidligere, IN	612 511	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-16 222 254

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-50 129 973
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-4 047 400
Økning 2005	-13 400

SUM BORETTSINNSKUDD	-4 060 800
----------------------------	-------------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-26 640
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 114

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-53 754
-----------------------------------------	----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-73 755
Gebyrer	-2 068
Purregebyr	-102

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-75 925
-----------------------------------	----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 060 800
Pantelån	50 129 973
Beregnete IN-forpliktelser	376 554
TOTALT	54 567 327

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Treskeveien 14 B. Styret har e-post: postkasse@abellund.no. Se borettslagets hjemmeside på www.abellund.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Jan Egil Sjøstrøm ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesteren kan kontaktes på telefon 979 55 454 mandag-fredag mellom kl. 08.00-16.00, eller e-post vaktmester@abellund.no. Utenom arbeidstid treffes vaktmesteren på samme telefonnummer, men dette bør helst unngås.

Parkering

Borettslaget har oppstillingsplasser og garasjer. Garasjene ivaretas av et eget garasjelag. Ved kjøp og salg av garasjer skal garasjelaget kontaktes.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringetablå bestilles hos vaktmester. Dette gjelder kun for 4-mannsboligene.

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Abellund Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Diverse rehabilitering	<p>Aktiv rørinspeksjon utførte rehabilitering av avløpsrør ut fra husrekken Skuronnveien 1-11 med epoxyforing frem til off.nett.</p> <p>Avløpsrør ut fra Skuronnvn 6/8 ble gravet opp og nytt rør ble skjøttet inn.</p> <p>Skiftet tekking/membran ifbm. lekkasje på tilbygg i Skuronnvn 24.</p>
2020	Diverse rehabilitering	<p>Aktiv rørinspeksjon utførte rehabilitering av resterende avløpsrør under husrekken Skigardveien 18-24. Tilsvarende ble avløpsrøret under husrekken Treskeveien 70-76, samt utvendig rørstrekk frem til stakekum utbedret med epoxyforing.</p> <p>Skiftet tekking/membran og råteskadet rekkverk og rekkverks-gjennomføringer ifbm. lekkasje på tilbygg i Grasvn 2-4.</p> <p>Ny vindsperre og tilhørende utvendig kledningen ble skiftet på deler av fasaden.</p> <p>Felling, beskjæring og stell av trær samt opprydding i vegetasjonen på fellesarealet inntil tomtegrensen mot Vekterveien.</p> <p>Utvidet kapasitet på avfallsbrønn ved stasjon 4 (v/Grasveien 38) og stasjon 8 (v/Skigardveien 40) ved å bytte beholder fra 3 - 4 m³.</p>
2019	Diverse rehabilitering	<p>Slutført siste fase i verandaprojektet (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</p>

		<p>Oslo kommune. Helt på slutten av 2019 ble så verandaen og verandafasade i Skuronnveien 6 skiftet.</p> <p>Reetablert asfalt og kantstein på stikkveier og foran inngangspartiene i Treskeveien 4-6, 8-10 og 12-14. Tilsvarende i Skuronnveien 14-16, 18-20 og 22-24.</p> <p>Det ble i samme operasjon gravet opp for utskifting av 3 stk. bakkestoppekraner i Skuronnveien.</p> <p>Etablert 9 avfallsstasjoner med brønner for restavfall, papp/papir samt glass/metall (på 3 av de 9 stasjonene). Gravearbeidene ble igangsatt tidlig i februar 2019. Underveis ble det besluttet å anlegge belysning og snøsmelteanlegg (varmekabler) i tilknytning til hver stasjon som krevde bl.a. en del ekstra gravearbeider samt involvering av Hafslund for etablering av strømtilførsel og tilhørende strømmålere. Brønnene var klare til bruk i slutten av juni 19, men enkelte standplasser ble ikke ferdig tilkoblet strøm før mot slutten av 2019.</p> <p>Aktiv Rørinspeksjon utførte rehabilitering («strømpekjøring») av avløpsrør i husrekken Skigardveien 18-24, fra innvendig stakekum i nr. 18 og et par meter ut fra grunnmur på gavlvegg.</p>
2018	Diverse rehabilitering	<p>Rehabilitering av avløpsrør i Skigardveien 9-11. 5-årskontroll av pulverapparater. Skiftet bakkestoppekraner (3 stk) i Skuronnveien 14-16, 18-20 og 22-24. Lagt om og montert nytt tak-nedløp i Grasveien 30-32. Gjennomført fase III i verandaprojektet (4-mannsboliger). Følgende adresser var omfattet: Skigardveien 5 og 7, Treskeveien 12, samt Skuronnveien 2, 8, 16, 18, 20, 22 og 24. Oppstart grunnarbeider for nye verandafundamenter for Skigardveien 9, 11, 15 og 17 (fase IV). Det ble benyttet samme utførelse, entreprenør og øvrige</p>

		prosjektaktører som beskrevet for fase I og II som ble gjennomført i 2017.
2017	Diverse rehabilitering	<p>Gjennomført fase I og II i verandaprojektet (4m-boliger). Følgende adresser var omfattet: Skigardveien 19, 21, 25, 27, 41, 43, 45, 49, 53 og 55. Treskeveien 4, 6, 8, 10, 14 og 96. Skuronnveien 4, 10 og 14.</p> <p>Eldre 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 og ny vindtett duk ble montert før utlekting og til slutt montering av ny kledning/panel.</p> <p>Vinduene måtte i den sammenheng flyttes tilsvarende ut i fasadelivet og de beboerne som ønsket å skifte/bekoste nye vinduer, fikk disse montert inn som en del av prosjektet. Prosjektleder AS var ansvarlig utførende, Obos Prosjekt AS sto for prosjektledelse.</p> <p>Ansvarlig søker Rik Arkitektur AS v/sivilarkitekt Marthe Disen. Reetablert enkelte gjerder og porter mellom 4-mannsboligene i Skigardveien mot Plogveien etter dreneringsprosjektet. Utført av Nordstrand Gjerdefabrikk.</p> <p>Beskjæring av flere større trær på borettslagets grøntområder samt fjerning av trær som var syke og/eller skadet.</p> <p>Nye seriekoblede røykvarslere ble montert av Trygg og Sikker i samtlige leiligheter i tillegg til i innvendige fellesarealer og kjellere i 4-mannsboligene.</p> <p>Rehabilitering avløpsrør fra Treskeveien 90-92 og 94-96, og ned til kommunalt nett etter pålegg fra OVA (Oslo vann- og avløpsetat). Det ble benyttet foring</p>

		(strømpe). Arbeidene ble utført av Olimb Rørfornyning AS.
2016	Diverse rehabilitering	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 gammel råteskadet panel, lektet ut, etterisolert og monterte ny panel på gavlvegger i Skuronnveien 36 (tilbygg) og Skuronnveien 38.
2015	Diverse rehabilitering	Videreføring og avslutning av dreneringsprosjektet. Dette innebar ny drenering, fuktsikring, isolering og utskifting av flere bakkestoppekraner. De fleste strømfordelingsskap i borettslaget ble skiftet. Prosjektet inkluderte i tillegg rehabilitering og fuktsikring av utvendig trapper på «lettbetonghusene». Nye steinmurer er etablert der rekkehusene har trapping mellom enhetene. I hovedsak gjelder dette i Grasveien og Skuronnveien. Tilstanden for verandaene i Skuronnveien 12, Skigardveien 13 og 23 (4-mannsboliger) innebar at disse måtte rives og erstattes med nye. Veranda i Skigardveien 11 ble tilleggsfundamentert og rettet opp. På flere «rekkehus av tre» var kledning skadet etter demontering av tidligere boder og som følge av defekte taknedløp. Råteskadet panel ble skiftet på både gavlsider, inngangs- og hagesider.
2014	Diverse rehabilitering	Riving av gamle, og etablering av nye verandaer i Treskeveien 94. Befaring og kontroll av alle verandaer i 4-mannsboligene.

		Oppstart av dreneringsprosjektet som startet høsten 2014. Dette innebar ny drenering, fuktsikring, isolering og utskifting av noen bakkestoppekraner. Det ble også utskifting av de fleste strømfordelingskapene i borettslaget.
2013	Diverse rehabilitering	Skiftet lamper i oppgangene, og utelamper i 4-mannsboligene. Etablerte ny drenering, fuktsikring og isolering i Skuronnveien 10-12, 14-16, 18-20 og hagesiden i Treskeveien 73-79. Utskifting av brannsløkkingsapparater. Kontrollerte alle sikringssskap tilhørende fellesarealene i 4-mannsboligene. Utlevering av nye dekodere fra Get.
2012	Diverse rehabilitering	Rehabilitering av betongtrapper i Treskeveien 33-47, Grasveien 5-11 og Skigardveien 2-8. Rehabilitering av drenering og etterisolering av gavlvegg i Treskeveien 12. Rehabilitering av drenering på inngangspartisiden og gavlvegg i Skuronnveien 58-60 og 62-64. Rehabilitering av avløpsledning i Grasveien 2-12. Rehabilitering av 2 stk. verandaer i Skigardveien 35. Maling av 20 pergolaer uten tak.
2011	Diverse rehabilitering	Drenering og etterisolering av grunnmur i Skuronnveien 25-31. Det ble satt opp en ny flaggstang i Treskeveien x Grasveien, og flaggstanga ved Skuronnveien 25 ble flyttet til Skuronnveien 33. Det ble utført service på alle røykvarslere og brannsløkkere av Trygg og Sikker. Diverse asfaltering og reparasjoner av verandaer
2010	Diverse rehabilitering	Drenering av grunnmur på inngangspartisiden i Treskeveien 54-60. Oppgradert 2 stk. tørkestativ. Undersøkelser av tilstanden til alle trapper knyttet til rekkehus av lettbetong.
2009	Diverse rehabilitering	Etablert drenskum i Skuronnveien 10. Skiftet 2 stk. vippedyr (lekeapparater). Skiftet sand i lekekasser.

		Montert nye trådløse røykvarslere i alle leiligheter og fellesarealer.
2008	Diverse rehabilitering	Drenering av grunnmur i Treskeveien 62-68. Byttet kledning på syd og østvegg i Skuronnveien 18-20. Bygget ny dobbel garasje i skolebakken. Oppgradert 5 tørkestativ. Byttet 5 stk bakkestoppekraner.
2007	Diverse rehabilitering	Skiftet 4 stk. garasjeporter i skolebakken. Ny drenering ble etablert på hagesiden og gavlvæggen mot nord i Skuronnveien 53-59.
2006	Diverse rehabilitering	Avsluttet vedlikeholdssaken. Byttet diverse bakkekraner. Rehabiliterte noen avløpsrør.
2005	Diverse rehabilitering	Oppstart av rehabiliteringsprosjektet. Alle piper fikk nye beslag. Utskifting av takpapp, takrenner, nedløp. Utskifting av dårlig panel, maling av vinduer, vegger og grunnmurer. Ny drenering ble etablert i Treskeveien 81-87.
2003	Diverse rehabilitering	Utbedret støttemurer, reparert taklekkasje, panelt om endevegg og tilstandsrapport for fellesarealer av bygningsmassen er laget.
2002	Diverse rehabilitering	Samtlige tilgjengelige drems- og overvannskummer er blitt slamsugd og høytrykkspylt.
2000	Diverse rehabilitering	Styrehuset ferdigstilt. Området rundt beplantet. Elektrosjekken.
1999	Diverse rehabilitering	Bygget styrehuset. Alle tidligere lettbetonghus beiset. Vannsjekken.
1998	Diverse rehabilitering	Montering av veggstiger på alle hus etter krav fra feiervesenet. Beiset trehus nedre felt(øst-syd og vestvegg) 84 stk. leiligheter. Resten 86 stk. leiligheter øvre felt. Beiset trehusene øvre felt. Alle trehusene er nå beiset.
1994	Diverse rehabilitering	Randisolering av gulv i kryssdelte 4-mannsboliger.
1993 - 1998	Diverse rehabilitering	Asfaltering av stikkveier og inngangspartier.
1992	Diverse rehabilitering	Rehabilitering spillvannsuttrekksledninger til: Treskeveien 54-84, 41-103 og Skigardveien 13-23 og 2-40.

1991	Diverse rehabilitering	Montert veggstiger på alle kryssdelte 4-mannsboliger.
1990	Diverse rehabilitering	Fasader og gavlvegger på lettbetonghusene har fått ny trekledning og tilleggisolering. Beising av alle husene.
1985	Diverse rehabilitering	Nytt takbelegg og takrenner.

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 19.05.22

Selskapsnummer: 259 Selskapsnavn: Abellund Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.