NORDVIK

Beiteveien 2

3 soverom | 69 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Beiteveien 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende og pen 4-roms | Solrik balkong | V.v./TV/internett inkl. | Sentrumsnært | 3 boder | IN-ordning

Prisantydning	**5 100 000,-**
Omkostninger	**9 788,-**
Totalpris	**5 273 788,-**
Fellesgjeld	**164 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 213,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Østensjø v/Don har gleden av å presentere Beiteveien 2 | En lekker og innbydende 4-roms med god intern beliggenhet i 3. etasje. Leiligheten har en gjennomgående planløsning og består av stor og luftig stue med adkomst til solrik balkong, lekkert kjøkken fra 2016, to gode soverom og pent flislagt bad i regi av brl. Meget sentral beliggenhet i umiddelbar nærhet til Manglerud senter, T-bane/buss og kort avstand til marka.

Verdt å merke seg:
Overbygget, solrik balkong
Pent bad i regi. av borettslaget(2010)
Tidløst, separat kjøkken (2016)
Varmtvann, tv og internett inkl.
Lite innsyn
God oppbevaringsplass i tre boder
Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
Kun 12 min med T-bane til Oslo sentrum
Umiddelbar nærhet til Manglerud senter
Markanært
IN-ordning

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 8 kvm



Innbydende stue med god plass til en stor sofagruppe.





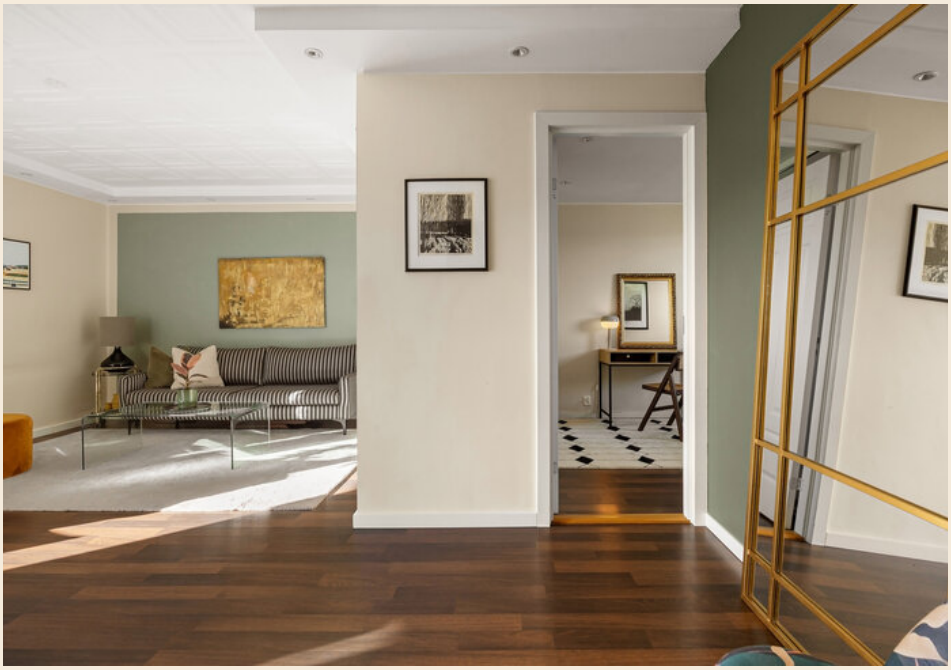
Leiligheten har en gjennomgående og god planløsning.

Luftig stue med plass til flere sittegrupper og soner.



Direkte adkomst fra stue til nordvestvendt balkong.





Fra stuen er det inngang til et av soverommene og entréen.

Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.



Detaljbilde.





Leiligheten har en god planløsning med separat kjøkken. Kjøkkenet er fra 2016.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, stekeovn og innebygd mikrobølgeovn i høyskap.



Det er også integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin, samt opplegg for vaskemaskin.





Inngang til kjøkken fra entréen, med tilgang til soverom nummer to.

Detaljbilde.



Soverom I | Rommet har inngang fra stuen og har en god størrelse med plass til en stor dobbeltseng samt tilhørende nattbord.





Det er rikelig med oppbevaringsplass i medfølgende skyvedørsgarderobe.

Hyggelig utsikt fra to av soverommene mot grøntareal.



Soverom II | Soverom med store vindusflater som gir gode lys- og solforhold.





Rommet har god plass til seng og tilhørende nattbord.

Entré av fin størrelse som fører deg til bad, kjøkken og boligens tredje soverom.



Soverom III | Rommet har plass til seng, skrivepult og garderobeløsning.





Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Detaljbilde.



Lekkert bad fra 2010 av flislagte flater med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett.





Det er opplegg for vaskemaskin.

Borettslaget utførte våtromsrehabilitering med rørbytte i 2010.











Her bor du i et veldrevet borettslag i grønne omgivelser på Manglerud.





Her har du flotte fellesarealer med stor lekeplass og mange benker.

Kort vei til Manglerud senter, hvor du finner alle fasiliteter du trenger i hverdagen.



Fra boligen er det kun 4 minutters gange til Manglerud T-bane, med hyppige avganger. Med T-bane tar det kun 12 minutter til Oslo sentrum.





Kort vei til Manglerud Bad og aktivitetshus ved Manglerud skole.

Nærhet til marka med fantastiske turmuligheter sommer som vinter - Østensjøvannet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0043/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Beiteveien 2, 0679 OSLO
Gnr 148, bnr 275 i Oslo kommune
Andelsnr 203 i Manglerudvangen Borettslag, org.nr. 850385432

Selger
Olivia Korneliussen

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
164 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 264 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 408,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 788,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 288,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 273 788,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 283 288,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Bad, stue, kjøkken, entré og 3 soverom.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. 3 kjellerboder
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Balkong (TBA) avrundet til 5 m².
Tre kjellerboder (BRA-e) på ca. 1,9, 3,25 og 2,8 m², avrundet til 8 m² samlet. Kjellerbodene er ikke merket.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder bad, stue, kjøkken, entré og 3 soverom.
Balkong på 5 m².
Tre kjellerboder på ca. 1,9, 3,25 og 2,8 m², avrundet til 8 m² samlet.

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

Standard
Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Dører:
- Eldre dør med bruksslitasje. Slark i håndtaket. Bruksmerker i karm.

Utvendig > Andre utvendige forhold:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Innvendig > Overflater - 2:
- Det er hullydsregistrering i enkelte fliser i gangen og kjøkkenet. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger.

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

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindussmyg har fuktbestandige materialer med rustfri stålplate, men silikon er i ferd med å slippe. Se bilde. Noe svertesopp i fuger. Det er er noen mindre riss i fug i dusjen.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er
fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
- Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin/vaskemaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget.
- Skapfronter i benkeskap er skjeve og slår i hverandre. Noen bruksmerker forekommer. Mindre hull/skade i skapdørfront.

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk:
- Det er sannsynlig at borettslaget ikke tillater tilkobling av vifter på felles kanaler.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk er målt til ca. 92 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken.

Elektrisk anlegg:
- Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser for utleie, plasser tildeles av styret. Det finnes også 14 el-bilplasser til utleie, disse fordeles etter venteliste. Det er gode parkeringsmuligheter med gateparkering ved blokken.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Ikke under min tid, usikker på før det.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Ikke i min tid, usikker på før.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Ikke i min tid, usikker på før.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Ikke i min tid, usikker på før.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Ikke i min tid, usikker på før.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei.
- Ikke i min tid, usikker på før.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei.
- Ikke i min tid, usikker på før.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei.
- Ikke i min tid, usikker på før.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

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

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). 2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Noen bruksmerker. Balkongdør fra 2017 med glassfelt. Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i malt betong. Avrenning fra balkongen gjennom åpning av i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Balkongen er på ca. 4,8 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Det er ingen fastmonterte varmekilder. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at gulvvarme fungerer.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 213,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kabel-tv og internett fra Telia, avdrag og renter på felles lån, personalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, andre driftskostnader m.m.

Fordeling felleskostnader:
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto renter 505,49
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto avdrag 383,37
Felleskostnader 3 325,00

Styreleder informerer om at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene p.t.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 315 685,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 262 740,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for kabel-tv og bredbånd. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene. Beboer må selv bestille hvilken tjeneste som er ønskelig å ha fra Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget ligger i bydel Østensjø, med kort vei til marka og de vakre områdene rundt Østensjø-vannet. Manglerudvangen borettslag består av 18 bygninger, hvorav 4 høyblokker og 9 frittstående lavblokker, totalt 504 leiligheter og 34 oppganger. Det er gode forhold for alle beboere i borettslaget for å trives, store grøntarealer, lekeplasser og mange benker hvor man kan ta en prat med en god nabo.

Styreleder informerer 06.04.2026 om at det ikke er planlagt større arbeid utover vanlig vedlikehold. Styreleder informerer om at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene p.t. Les mer om borettslaget på deres egne hjemmesider.
https://manglerudvangen.borettslag.net/

Det vil påløpe et innmeldingsgebyr på kr 500,- pr. andelseier til OBOS.

Større vedlikehold og rehabilitering
2022 - Etablering el-bil ladere
2016 - 2017 Vinduer og fasader
2015 - 2016 Utskifting av kjellerdører
2015 - 2016 Utskifting av røykvarslere og pulverapp
2015 - 2016 Rehabilitering av inntaksrør til Rugv 40
2014 - 2015 Gulvbelegg,gjerde pplass,benker,traktor
2014 - 2015 Strømpet uttrekksledninger
2013 - 2014 Oljetank, postkasser, inngangsparti
2012 - 2013 Heisrehabilitering + nytt takbelegg
2011 - 2012 Biloppstillingsplass + rehab. heiser
2010 - 2011 Våtromsrehab. - hovedtavler - vaskerier
2009 - 2010 Våtromsrehabilitering - Get - belysning
2008 Våtromsrehabilitering - ytterdører
2007 Oppstart våtromsrehabilitering
2007 Utskiftning av heiskabler og drivskiver
2005 - 2006 Individuell bytte av ytterdører
2004 - 2005 Individuell bytte av ytterdører
2004 Innkjøp av lekestativer til lekeplass.
2002 Isolering av kjellere i lavblokkene.

Fra årsrapport 2024:
Som følge av slitasje har styret og vaktmestrene sørget for at takene på begge bygningene i Plogveien er rehabilitert. Styret følger med på tilstanden til alle takene og iverksetter nødvendige tiltak der det trengs.

Styret har hatt tett dialog med Aneo i forbindelse med ferdigstilling av ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser samt etablering av korttidsparkering/ladepunkt for beboere uten egen biloppstillingsplass.

Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget, både ordinære plasser og elbilplasser. Styret har tildelt 23 plasser i år. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut
garasjer i nærområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

Styret har avtale med firmaet PHM Skadedyrkontroll, som foretar hyppige kontroller og setter ut feller for skadedyr i borettslaget. Styret mottar rapporter hvert kvartal som viser hvor
problemene med skadedyr er størst og hvordan dette endrer seg eller holder seg stabilt over tid. For å minske bestanden av skadedyr er det viktig at beboere ikke mater fugler eller av andre grunner kaster mat ut fra vinduer og balkonger.

Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting
ved behov. Styret har hatt planer om å skifte ut noen av lekeapparatene på lekeplassen. Se mer om dette under forslag A til generalforsamlingen.

Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Ren Service AS om ukentlig renhold i fellesarealene.

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET FØLGER OPP:
Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak.
Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene.
Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene.

Vedlikehold og utskifting av lekeapparater.
Utskifting av dører til kjellerrom i høyblokkene som følge av hærverk og innbrudd.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 164 000,-pr. 24.03.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207584932
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 21 958 165,00
Innfrielsesdato: 30.04.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207584940
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 51 818 703,00
Innfrielsesdato: 30.03.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har et lån med IN-ordning. Ved full innbetaling av andel fellesgjeld på dette lånet vil felleskostnadene reduseres med kr 889,-pr. mnd. ut ifra dagens vilkår og betingelser. Endringer kan forekomme. Felleskostnader pr. mnd. vil utgjøre kr 3325,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 53 624,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 2 687 358. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 499 960.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret, underskrift fra nærliggende leiligheter/oppgang og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Borettslagets forsikring
IF skadeforsikring Nuf
Polisenr. 838707

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 43 262 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært sentralt til på Manglerud i bydel Østensjø. Her har du nærhet til flotte turområder og grøntarealer, kort vei til offentlig kommunikasjon og diverse servicetilbud.

Du finner Manglerud senter i nærheten med 50 butikker, dagligvare- og servicetilbud, spisesteder, Vinmonopol, klesbutikker, apotek m.m. For et større utvalg av servicetilbud har du Bryn senter og Lambertseter senter en liten kjøretur unna.

Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde med bil eller offentlig kommunikasjon, med alt hovedstaden kan tilby.

Fra leiligheten kommer du deg raskt ut på E6/Ring 3 samt Operatunellen med kort kjøreavstand til Oslo sentrum. Få minutter unna leiligheten ligger Manglerud T-bane. Her har du hyppige avganger mot sentrum og andre veien. Fra leiligheten til Jernbanetorget med T-banen tar det deg ca. 15 minutter. Ellers er det flere bussforbindelser som tar deg rundt bydel Østensjø. I tillegg har du flybussen som går rett bak bensinstasjonen.

Området byr på fantastiske naturopplevelser for den spesielt interesserte. Østensjøvannet er et flott område med fine turstier rundt hele vannet på 4,5 km. Herfra kan du også ture videre til Østmarka som byr på flere turområder som bading i Nøklevann. For deg som helst ønsker å trene innendørs er det tilgang på treningsstudio i nærområdet.

Manglerud er også kjent for sine idrettstilbud. Her finner du Manglerud idrettsanlegg med innendørs fotballbane, utvendig kunstgressbane og ikke minst ishall. Flotte muligheter for både store og små.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.09.1966.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig spisestue er gjort om til soverom.

Kjøper overtar ansvar og risiko og eventuelt pålegg fra det offentlige rundt bruksendring.

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

Regulerings- og arealplaner
Det er vedtatt bygging på tomten i Våronnveien 17.

Dette blir en boligblokk på mellom 4 og 5 etasjer.
Byggestart er planlagt Q2 2026.
For mer informasjon se planinnsyn.
Våronnveien 17 - oppføring av boligbygg med utomhusarealer:
Siste dok. 17.3.2026
Saksnr:
202512370

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

Eiendommen ligger i gul og rød sone for støy fra vei.

Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/148/275:
21.04.1960 - Dokumentnr: 4679 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

21.04.1960 - Dokumentnr: 4680 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

21.04.1960 - Dokumentnr: 4681 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

11.10.1961 - Dokumentnr: 12720 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:2
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Dok. tgl. m/dbnr. 12720 - 12721
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 43026 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1959 - Dokumentnr: 14608 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:2

06.02.1960 - Dokumentnr: 921586 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 148 bnr 276 og 277

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 386,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 250,-

Samlet skal selger betale kr. 132 786,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

Ansvarlig megler
Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

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

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

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

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

Beiteveien 2

Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1060 elever, 44 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	12 min 🚶 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	539 elever, 24 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	6 min 🚗 3.3 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	8 min 🚗 4.1 km

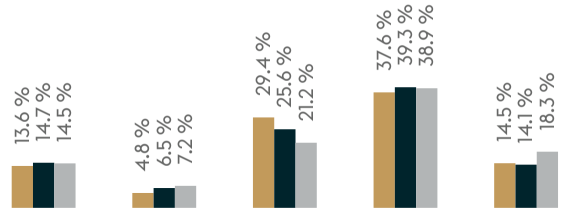
Offentlig transport

Manglerud senter	Linje 78A, 78B	1 min 🚶 0.1 km
Manglerud	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 🚶 0.3 km
Bryn stasjon	Linje L1	22 min 🚶 1.7 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	7 min 🚗 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 5.1 km

Barnehager

Gårdstunet barnehage (0-5 år)	50 barn	3 min 🚶 0.2 km
Treskeveien barnehage (1-5 år)	96 barn	6 min 🚶 0.5 km
Storgården barnehage (1-6 år)	131 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Manglerud	1 263	689
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Høyenhallen/Fokushallen	6 min
Høyenhall skole	7 min
Fresh Fitness Manglerud	3 min
Manglerud bad	7 min

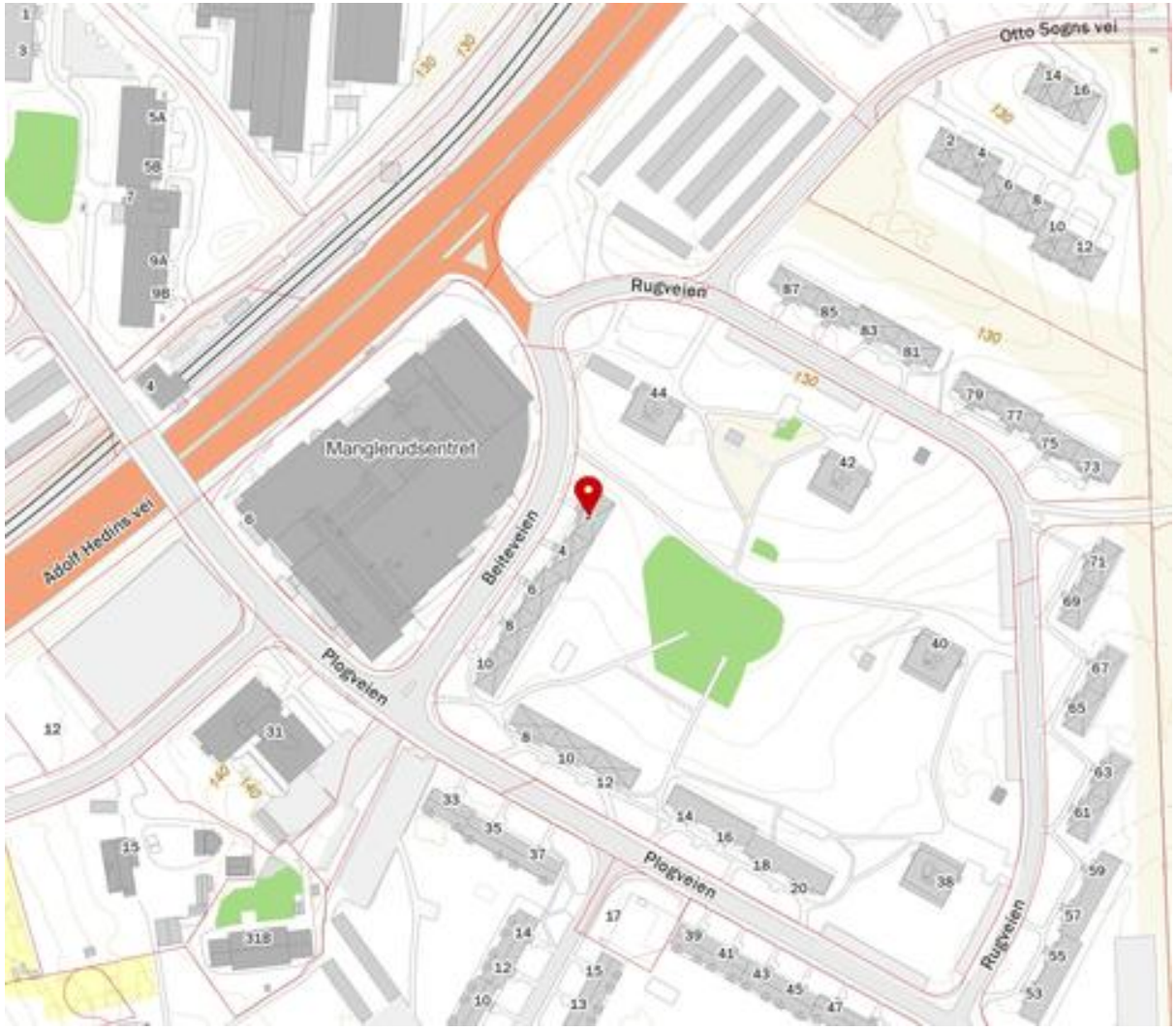
«Som å bo i en liten by i byen :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Beiteveien 2, 0679 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 275

Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3319 **Eiendomsverdi ref nr:** SL8142

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Bad fra 2010 og kjøkken fra 2016. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Noen bruksmerker. Balkongdør fra 2017 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i malt betong. Avrenning fra balkongen gjennom åpning av i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Balkongen er på ca. 4,8 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og fliser. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malte himlingsplater med mønster. Glatt himling i gangen.Det må påregnes at det forekommer bruksmerker. Downlights i kanaler i stuen, soverom, kjøkken og i gangen.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Pipeløp fra byggeår i tegl. Det er ikke vedovn i leiligheten. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. Én side er bygget inn i veggen mot nabo. Punktet er ikke vurdert nærmere. Hvis man ønsker å installere ovn så må egne undersøkelser utføres. Det er ikke kjent om det er offentlige pålegg som fyringsforbud e.l. Punkter er kun ment som informasjon.

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør inn til soverommet i kjøkkenet. Glatt dør inn til badet.

Oppvarming: Det er ingen fastmonterte varmekilder. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at gulvvarme fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (plass til smal type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Borettslaget har utført våtromsrehabilitering med rørbytte mellom 2007 -2011 i følge årsberetning fra tidligere oppdrag i samme borettslag. I følge daterte dokumenter fra elektriker så er dette badet fra 2010.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil koblet til kanal. Spalteventil i vindu for overstrømming av friskluft. Det er ikke overstrømming mellom terskel og dørblad.

Det er betong/murvegg på hele badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier. Se også pkt. om vegger og himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert vaskemaskin på kjøkkenet.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper i forbindelse med vaskemaskin. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator tilkoblet kanal. I samme type leiligheter i samme blokk er det avtrekksventil i kanal mot badet og det antas at ventilatoren er koblet på denne ventilen.

Spalteventil i vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør bad: Stoppekraner er montert bak luke i kanal. Ingen synlige lekkasjer fra kranene. Forkrommede rør trukket ut til blandebatterier. Kjøkken: Plastrør i benkeskapet koblet på veggbokser. Røranlegget er byttet i 2010 i forbindelse med oppgradering av bad.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. I følge borettslagets årsberetning er avløpsledninger rehabilitert i 2007.

Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Ventilator på kjøkkenet.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 7 kurser.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

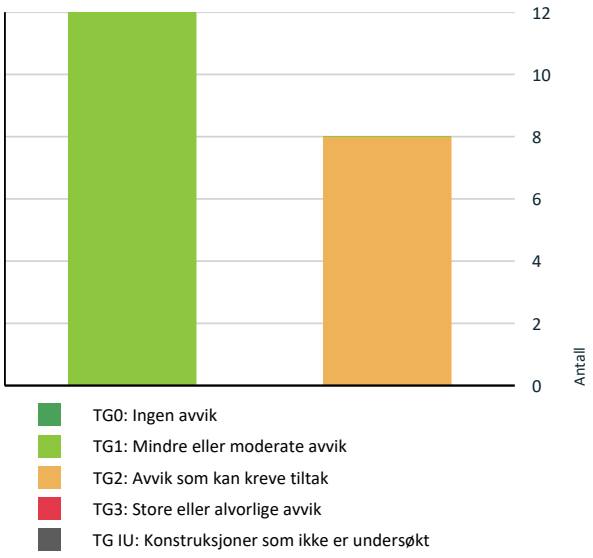
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig spisestue er gjort om til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Bad fra 2010 og kjøkken fra 2016. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Noen bruksmerker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje. Slark i håndtaket. Bruksmerker i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Døren fungerer per i dag. Inngangsdører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Balkongdør fra 2017 med glassfelt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i malt betong. Avrenning fra balkongen gjennom åpning av i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Balkongen er på ca. 4,8 m².

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde lenger bak i rapporten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Fliser på gulvet i gangen og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er hullydsregistrering i enkelte fliser i gangen og kjøkkenet. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og fliser. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malte himlingsplater med mønster. Glatt himling i gangen.Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

Downlights i kanaler i stuen, soverom, kjøkken og i gangen.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 8 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet. Stue: 15 mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp fra byggeår i tegl. Det er ikke vedovn i leiligheten. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. Én side er bygget inn i veggen mot nabo.

Punktet er ikke vurdert nærmere. Hvis man ønsker å installere ovn så må egne undersøkelser utføres. Det er ikke kjent om det er offentlige pålegg som fyringsforbud e.l. Punkter er kun ment som informasjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør inn til soverommet i kjøkkenet. Glatt dør inn til badet.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er ingen fastmonterte varmekilder. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at gulvvarme fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (plass til smal type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Borettslaget har utført våtromsrehabilitering med rørbytte mellom 2007 -2011 i følge årsberetning fra tidligere oppdrag i samme borettslag. I følge daterte dokumenter fra elektriker så er dette badet fra 2010.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Vindussmyg har fuktbestandige materialer med rustfri stålplate, men silikon er i ferd med å slippe. Se bilde.

Noe svertesopp i fuger. Det er er noen mindre riss i fug i dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes.

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtregning inn på bakenforliggende konstruksjoner. Omfanget er ganske lite på dette stadiet.

Silikon bør byttes i vindussmyg.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluket i dusjen på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 26 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk i plast i dusjen med klemring og synlig sveisemembran. Hjelpesluk under servanten.

Tilstandsrapport



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er drensåpning under sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Opplegg for vaskemaskin. (Smal type).

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil koblet til kanal. Spalteventil i vindu for overstrømming av friskluft. Det er ikke overstrømming mellom terskel og dørblad.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på hele badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier. Se også pkt. om vegger og himling.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert vaskemaskin på kjøkkenet.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper i forbindelse med vaskemaskin. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin/vaskemaskin og andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget.

Skapfronter i benkeskap er skjeve og slår i hverandre. Noen bruksmerker forekommer. Mindre hull/skade i skapdørfront.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Skapdører bør justeres. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av fronter. Avviket er vurdert å være estetisk.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra vaskemaskinen forårsake skader på parkett og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal. I samme type leiligheter i samme blokk er det avtrekksventil i kanal mot badet og det antas at ventilatoren er koblet på denne ventilen.

Spalteventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sannsynlig at borettslaget ikke tillater tilkobling av vifter på felles kanaler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Egne undersøkelser anbefales. Ved brudd på borettslagets regler for tilkobling av ventilator på felles kanal kan borettslaget kreve at ventilator kobles fra og at ventilator med kullfilter installeres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør bad: Stoppekraner er montert bak luke i kanal. Ingen synlige lekkasjer fra kranene. Forkrommede rør trukket ut til blandebatterier.

Kjøkken: Plastrør i benkeskapet koblet på veggbokser.

Røranlegget er byttet i 2010 i forbindelse med oppgradering av bad.



Stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

I følge borettslagets årsberetning er avløpsledninger rehabilitert i 2007.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Ventilator på kjøkkenet.

Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 7 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring på bytte av innmat i sikringsskapet og arbeider utført på badet fra 2010. Arbeidene er utført av Elektro Sivert Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på downlights.

   Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Løs stikkontakt i stuen.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.



Løst stikk i stuen

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongrekkverk er målt til ca. 92 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

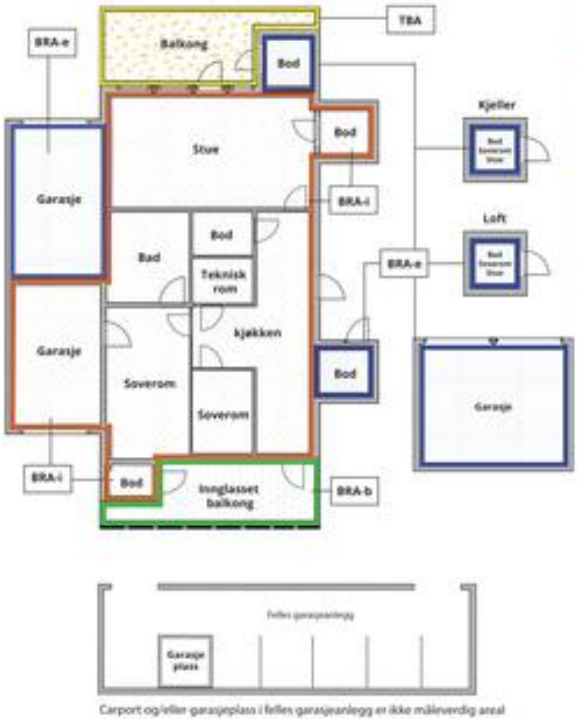
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	69			69	5
Kjeller		8		8	
SUM	**69**	**8**			**5**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Bad, stue, kjøkken, entré, 3 soverom		
Kjeller		3 kjellerboder	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,47 m. i stuen. Ca. 2,35 m. i entréen.

Balkong (TBA) avrundet til 5 m².

Tre kjellerboder (BRA-e) på ca. 1,9, 3,25 og 2,8 m², avrundet til 8 m² samlet. Kjellerbodene er ikke merket. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig spisestue er gjort om til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Olivia Sundsvold Korneliussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	275	0	0	43236.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Beiteveien 2

Hjemmelshaver
Manglerudvangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3041/MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG	850385432	3041	OBOS	Olivia Sundsvold Korneliussen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
69	100	7 900	53 624	*31.12.2025*	163 478	*24.03.2026*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Manglerud i Oslo. Gangavstand til skoler, barnehager, butikker, ishall, fotballhall, fotballbane, kollektivtransport og turområder. I nærheten finnes Østensjøvannet og Østmarka. Store friområder med sittegrupper og lekeplasser. Nærmeste kjøpesenter er Manglerud senter som ligger i gangavstand fra leiligheten. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V170659.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	838707			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Beiteveien 2, 0679 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Olivia Korneliussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke under min tid, usikker på før det

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, usikker på før

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, usikker på før

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, usikker på før

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, usikker på før

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, usikker på før

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, usikker på før

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, usikker på før

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da jeg kjøpte selv

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

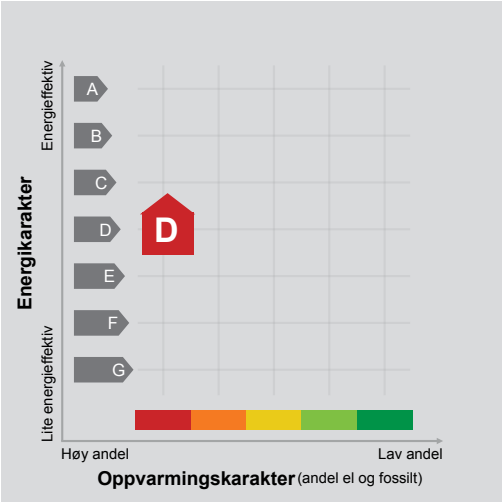
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0043/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	280
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342462
Merkenummer	Energiattest-2025-211660
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0043/26 . Vår ref.: 0095-1-3041 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	850385432
Andelseier:	Korneliussen, Olivia Sundsvold
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3041
Adresse:	Beiteveien 2, 0679 OSLO
Andelsnummer:	203
Gnr.	148
Bnr.	275

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 838707.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Takene vil vedlikeholdes fortløpende ved behov. Berederrom: Etter at våtromsrehabiliteringen ble gjennomført, ble det opprettet egne berederrom for lavblokkene, i tillegg til de eksisterende fyringsrom/berederrom for høyblokkene. Grunnen til at det ble opprettet slike berederrom for lavblokkene, var at da fikk vi fjernet alle benkeberedere fra de enkeltvise leiligheter, noe som gir færre vannlekkasjer og forsikringsskader. Så varmtvann er inkludert i felleskostnadene for samtlige leiligheter i borettslaget Parkeringsplasser: Tildeles eller sies opp til styret. Adresse er: Manglerudvangen Borettslag, Rugveien 38, 0679 Oslo eller e-post manglerudvangen@gmail.com. Det finnes 14 el-bilplasser til utleie, disse fordeles etter venteliste. Kontakt styret for mer informasjon. Garasjeplasser i parkeringshus : Oslo Garasjene, henv. OBOS forretningsbygg v/ Signhild Fjeld, tlf. 22 86 59 55 Godkjenning av ny andelseier: Søknad skal gå til nestleder Malene Paulgaard (malenepl@hotmail.com). Hjemmeside: https://manglerudvangen.borettslag.net/ Nøkkel- og skiltbestilling: Navneskilt til ringeklokkker for lavblokkene bestilles hos Qualitronic i Hellerduveien 36, tlf: 22757460. Navneskilt for høyblokkene ordnes av vatkmester fortløpende. Send en e-post til manglerudvangen@gmail.com og styret videreformidler denne, eller ring direkte til vaktmester. Skilt til postkassene besstilles hos Servicegruppen AS, på deres hjemmeside (servicegruppen.no. Gi beskjed om at man bor i Manglerudvangen Borettslag for å få bestilt riktig type/størrelse. Alternativt kan man ringe på tlf.: 64 80 26 48. Det utleveres rekvisisjoner for kjøp av nøkler på styrerommet i Rugveien 38, hver annen torsdag i måneden mellom kl. 18.00 og 19.00 (oddetallsuker). Se oversikt over datoer i inngangspartiet i Rugveien 38. Borettslaget har avtale med firmaet Eiendomssikring AS for salg av nøkler. Varmemåling i høyblokkene: Fyring er kun i leiligheter i høyblokker, beliggende til Rugveien 38 - 40 - 42 og 44. Dyrehold: Nei (men kan få godkjenning etter søknad til styret. Se vedtekter!) Individuell innglassing av balkonger ble

godkjent på Generalforsamling 29.04.2014. Beboere har fått beskjed om at de ikke kan gjøre dette før styret har funnet en leverandør som kan gjøre dette slik at det blir likt på alle balkonger. Styret jobbet frem til generalforsamlingen 04.05.2015 med å finne løsninger og hente inn tilbud. Det viser seg at det er vanskelig å få til dette på balkongene grunnet rekkverk. Det ble derfor vurdert på generalforsamlingen å bygge om og utvide balkongene, evt at 1 roms leilighetene også skal få balkong. Dette ble ikke vedtatt og det er derfor ikke mulig å gjøre innglassing av balkonger. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden på det ene lånet i OBOS-banken. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget, samt betalt gebyr. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS; klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier. Minimumsbeløpet ved innbetaling er kr 60.000 pr. gang.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207584932
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	21 958 165,00
Innfrielsesdato:	30.04.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207584940
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	51 818 703,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 213,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto renter	505,49	
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto avdrag	383,37	
Felleskostnader	3 325,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	823,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 065,-
Annen formue:	53 624,-
Gjeld:	165 157,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207584932
Restsaldo:	48 149,38
Kapitalkostnader:	307,48

IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207584940
Restsaldo:	115 329,08
Kapitalkostnader:	873,46
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 163 478,46,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morten Wiker Røstengen pr. e-post: morten.rostengen@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9.5.2016

Manglerudvangen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i felleskap eier borettslagets bygninger. Tomten som bygningene er oppført på er også borettslagets egen eiendom.

Andelseierne er felles ansvarlige for at eiendommen og bygningene til enhver tid holder god stand og at borettslaget framstår som en positiv faktor i nærmiljøet. Det forventes at den enkelte andelshaver bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro, orden og trygghet i sitt boforhold.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge andelen. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

§ 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 22:00 – 07:00.

Hamring, boring og annet arbeide som skaper støy må ikke skje før klokken 08:00 eller etter klokken 20:00 på hverdager, og ikke etter klokken 17:00 på lørdager. På søndager, helligdager og andre høytidsdager, skal slikt arbeid ikke forkomme. Hjemmeindustri er ikke tillatt.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 09.00 og ikke tillatt på søndager, helligdager og andre høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare skje etter tillatelse fra styret og med samtykke fra berørte naboer.

Det skal vises hensyn ved bruk av musikkanlegg og lignende. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Uteområdene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler etc., da dette tiltrekker seg rotter og andre skadedyr.

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler, utetelt og lignende på uteområdene, utover den tiden disse er i bruk av beboer. Denne typen gjenstander skal ryddes inn umiddelbart etter bruk.

Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassen. Feil og mangler på lekeapparatene meldes til styret. Styret skal umiddelbart stenge lekeplassen/lekeapparater dersom feilen er så alvorlig at den kan representere fare for liv og helse.

Opparbeidede gangveier skal kun benyttes til alminnelig ferdsel. Kjøring på gangveier frem til inngangsdørene, kan kun tillates til transport av store, tunge kolli. Det er ikke lov å kjøre på gangveiene mellom blokkene. Brudd på borettslagets interne parkeringsbestemmelser, vil kunne medføre at kjøretøyet blir ilagt kontrollavgift, eventuelt tauet bort på eiers bekostning.

§ 4 Fellesarealer

Renhold av trapperom/oppgang utføres av et innleid renholdsfirma. Alle dører til loft, kjellere samt inngangsdører skal alltid holdes låst. Trapperommene er rømningsveier i tilfelle brann og skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander.
Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler, hensetting av søppel etc. Styret har gitt vaktmester fullmakt til uten varsel å fjerne ulovlig hensatte gjenstander for andelseiers risiko og regning.

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. Navn på ringeklokker bestilles hos vaktmester (høyblokk) eller hos det firma som styret har avtale med (lavblokk).

§ 5 Tørking og vasking av tøy

Tørking av tøy kan skje på balkonger på egnede tørkestativ så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å banke, lufte og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, i oppgang og trappeløp.

Vasketiden er fra kl. 08.00-20.00 mandag til fredag, og fra kl. 11.00-17.00 på lørdag.
Vasketiden skal overholdes. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søndager, helligdager og andre høytidsdager. På julaften og nyttårsaften er det tillatt å vaske frem til kl. 12.00. På påskeaften er det tillatt å vaske frem til kl. 14.00.

Vaskeriene skal holdes ryddige og alle beboere skal fjerne sitt tøy etter vasketidens slutt. Lo og støvfilteret i tørketrommel skal alltid rengjøres etter bruk. Fellesvaskeriene er utelukkende forbeholdt beboerne i borettslaget. Det er ikke tillatt å benytte fellesvaskeriet til næringsvirksomhet.

Tørkeplassen skal kun benyttes i vaskeriets åpningstid.

§ 6 Blomsterkasser

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og skade personer som oppholder seg på uteområdene. Vanning av blomster må skje på en måte som ikke er til sjenanse for underliggende leiligheter.

Renhold av balkonger må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

§ 7 Utvendige persienner, markiser og avskjerming

Markiser tillates kun montert for solavskjerming på balkong. Markiser, persienner og utvendig avskjerming tillates kun oppsatt etter retningslinjer fra styret.

§ 8 Lufting

Montering av avtrekksvifter i luftekanaler eller lufteventiler er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå. Andelseier er selv ansvarlig for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon ved å benytte lufteluker, luftespalter i vinduer og generell lufting via vindu. Utlufting gjennom inngangsdør er ikke tillatt.
Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannet i ledninger ikke fryser.

Pass på at åpne vinduer ikke kan forårsake skade.

§ 9 Grilling

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger.

§ 10 Antenner

Det er kun tillatt å ha parabolantenner og andre antenner plassert på gulvet på egen balkong, minst mulig synlig for andre beboere.

§ 11 Søppel

All søppel skal sorteres i henhold til regler for kildesortering. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakt. Søppelposene må ikke være så store at sjaktene tettes. Brennende ting, som sigaretter og aske etc., må ikke kastes i sjakten. Lukene til sjakten skal lukkes tett etter bruken.

Papp og papir skal kastes i egne kontainere/beholdere. Det samme gjelder glass og metall.

Større gjenstander, som ikke kan kastes i søppelsjakten, kan plasseres i garasjeanlegget ved Rugveien 44. Se eget oppslag på garasjedøren for åpningstider/regler. Det må ikke settes avfall utenfor garasjen.

Avfall etter rehabilitering av kjøkken, bad og lignende må kjøres bort av den enkelte andelseier. Slikt avfall kan leveres på renholdsverkets returanlegg.

§ 12 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret, underskrift fra nærliggende leiligheter/oppgang og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsen som gjelder for å holde dyr. Dyr skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område.
2. Dyr må holdes borte fra lekeapparater og sandkasser.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettige klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 13 Overlating av bruk

Overlating av bruk må godkjennes av borettslagets styre. Andelseierne har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av deres leietakere. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning om overlating av bruk foreligger.

Se for øvrig Vedtekter for Manglerudvangen borettslag av 18.5.2006, punkt 4-2 om Overlating av bruk.

§14 Parkering

Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangspartiene, uten særskilt tillatelse fra styret. Beboere som er tildelt biloppstillingsplass skal følge reglene som underskrives ved kontraktinngåelse. Det er ikke tillatt med fremleie av tildelt biloppstillingsplass.

§ 15 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedtekter

for Manglerudvangen borettslag org nr 850 385 432

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 25.04.2013.
Endret på ordinær generalforsamling den 12.05.2020
Endret på ordinær generalforsamling den 24.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) 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.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

2-3 Dyrehold
Det er ikke lov å holde hund eller katt, eller dyr som kan sjenere andre.

Dette gjelder likevel ikke dersom god grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes å komme med eventuelle innvendinger.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er

berettiget.

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, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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 egen inngangsdør, dører og vinduer innvendig, rør, 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, sikri ngsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tap et, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, inkludert egen inngangsdør.

(3) 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 på veranda, balkong og lignende.

(4) 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.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen 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.

5-3 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, skal skaden utbedres av borettslaget.

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 og pantesikkerhet

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.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) 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).

(5) Avregningen av brenselsregnskapet for leiligheter i høyblokkene belastes/tilbakebetales til den/de som står som andelseier på avregningstidspunktet. Ved eierskifte er selger forpliktet til å opplyse kjøper om at det ved avregningen av brenselsregnskapet kan påløpe kostnader for foregående års forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styreleder, 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 møteleders 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 utgangen av 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 95
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Manglerud Skole, i Aulaen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av lekestativene
8. Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget
9. Opprettelse av vedlikeholdsfond
10. Utredning/kartlegging av energitiltak for borettslaget
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024-2025 s.95.pdf
2. 0095 Revisjonsberetning.pdf
3. s.95 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 580 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-

Sak 7

Oppgradering av lekestativene

Forslag fremmet av:
Ina Catrin Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om oppgradering av lekestativene i bakgården. Som mange av oss har lagt merke til er flere av dagens lekestativ blitt slitne og begynner å vise tegn på slitasje. Dette kan være en bekymring for både sikkerhet og estetikk, spesielt for de barnefamiliene som bruker området daglig.

Forslag til tiltak: Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

Sikkerhet: Sørge for at de nye lekestativene er i henhold til gjeldende sikkerhetsstandarder for offentlig lekeplassutstyr. Legge til mykt underlag, for eksempel gummibelagte fliser. Der det er sand i dag samler det seg store mengder vann og is.

Estetikk og miljø: Velge lekestativ som passer inn i bakgårdens design og bidrar til et trivelig og innbydende uteområde for både barn og voksne. Vurdere muligheten for å inkludere flere varierte aktiviteter, som balansestenger, klatrestativer og husker.

Fordeler ved oppgraderingen: Økt trivsel for barn og familier i borettslaget. Forbedret sikkerhet på lekeplassen. Økt verdi for borettslaget og et mer attraktivt uteområde for alle beboere. Bedre vedlikeholdsbehov over tid.

Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget og ser frem til videre diskusjon om hvordan vi kan forbedre uteområdet vårt for både små og store beboere.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget da vi ønsker å tilrettelegge for økt trivsel for alle beboere gjennom hyggelige grøntarealer med flere bruksområder. Vi har allerede vurdert å oppgradere lekeplassen i de senere år, men av hensyn til økonomien har dette blitt satt på vent. Vi har også et ønske om å etablere en utendørsgym som kan være helsefremmende for flere beboere, ikke bare barnefamilier.

Borettslaget er så heldige at vi har en miljøkonto fra OBOS som kan benyttes til slike formål. Miljøkontoen fra OBOS er midler som borettslaget må bruke til miljørettede tiltak. Vi har tidligere også fått støtte til sykkelskur og beplantning.

Borettslaget har inngått avtale med Trigonor om årlig kontroll av lekeapparatene. Den årlige kontrollen kan vise at enkelte lekeapparater må byttes ut av hensyn til HMS.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for styrets forslag om å oppgradere lekeplassen i henhold til gjeldende regler for HMS

Forslag til vedtak

Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

Sak 8

Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget

Forslag fremmet av:
Ådne Aastveit

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker og fremme forslag til generalforsamlingen om å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Balkong er en ypperlig måte og kunne slappe av på om sommeren, det gir muligheten for å ta seg litt frisk luft uten og gå ut av leiligheten, samtidig som man kan pynte med litt blomster å nyte en kopp kaffe.

Jeg har nevnt dette for andre med tilsvarende leiligheter og alle jeg har snakket med var enig i at balkong hadde økt trivselen i borettslaget. Samtidig vil det også ha en positiv effekt på verdien av boligen.

Styrets innstilling
Dette forslaget har vært tatt opp flere ganger tidligere. Tidligere forslag har omfattet både utvidelse av eksisterende balkonger, etablering av balkonger på ett roms leilighetene i høyblokkene samt innglassing av balkongene. Borettslaget har brukt store beløp på å prosjektere ulike løsninger som deretter har blitt nedstemt med overveldende flertall på generalforsamlingene.

Kostnadene ved en eventuell etablering av balkonger på ettroms leilighetene vil måtte fordeles på alle beboere i hele borettslaget. Et balkongprosjekt vil medføre store kostnader noe som kan bety at nødvendige prosjekter må skyves på, og som vil medføre betydelig økning av felleskostnadene.

Styret ønsker å påpeke at de som har kjøpt ettroms leiligheter i vårt borettslag har gjort dette vel vitende om at det ikke er balkong på disse leilighetene.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak
Det vedtas å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Sak 9

Opprettelse av vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Martin Sagbakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag ikke et dedikert vedlikeholdsfond, noe som kan føre til økonomiske utfordringer når større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter må gjennomføres. Uten en langsiktig økonomisk plan kan uforutsette utgifter resultere i plutselige økninger i felleskostnader eller behov for ekstraordinære innbetalinger fra beboerne.

Mange borettslag har allerede et vedlikeholdsfond, som gir økonomisk forutsigbarhet og gjør det enklere å planlegge nødvendige tiltak uten å belaste beboerne med store engangsutgifter.

Styrets innstilling

Styret mener at vi allerede har gjennomført store nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Dette inkluderer utskifting av alle rør, renovering av alle bad, utskifting av alle sikringsskap, bytte av alle vinduer, oppgradering av alle fasader, modernisering og utskifting av alle heiser, vedlikehold og utskifting av tak, samt etablering av avfallsbrønner. Balansen mellom lånopptak og oppsparte midler er håndtert på en god og sikker måte uten at felleskostnadene har økt betydelig.

Borettslaget har per i dag god økonomi med et betydelig beløp på sparekonto som kan benyttes dersom det oppstår uforutsette utgifter. Styret ser det derfor ikke som nødvendig å bygge opp et eget fond for større vedlikeholdsarbeider.

Etablering av et vedlikeholdsfond vil medføre en økning av felleskostnadene med øremerkede midler for å bygge opp fondet.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å opprette et vedlikeholdsfond for borettslaget. Dette innebærer: · Fastsette en årlig avsetning til fondet, basert på en økonomisk vurdering av vedlikeholdsbehov. · Gjennomføre en kartlegging av fremtidige vedlikeholdsprosjekter og kostnadsbehov. · Utarbeide en plan for hvordan fondet skal administreres og disponeres. · Vurdere alternative finansieringsmuligheter for å styrke fondet uten betydelige økninger i felleskostnadene. Styret bes legge frem en plan for opprettelsen og forvaltningen av fondet senest innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 10

Utredning/kartlegging av energitiltak for borettslaget

Forslag fremmet av:
Martin Sagbakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Formålet med forslaget er å vurdere helhetlige tiltak som kan redusere borettslagets samlede energiforbruk, gi lavere strømregninger for beboerne og forbedre boligenes energikarakter. Dette inkluderer vurdering av luft-til-luft varmepumper, andre energieffektiviseringstiltak samt støtteordninger for gjennomføring av disse.

Enova tilbyr støtte til energikartlegging på opptil 200 000 kr for borettslag med mer enn 200 enheter, noe som vil bidra til å redusere kostnadene for gjennomføring av kartleggingen.

Styret bes undersøke alle relevante muligheter og informere beboerne om funnene i utredningen, samt komme med forslag til tiltak når kartleggingen er utført.

Styrets innstilling

Styret har allerede gjort mange vurderinger rundt ENØK tiltak, iverksatt flere tiltak for besparelser og har i samråd med vaktmester god oversikt over borettslagets energiforbruk. Borettslaget har de senere år skiftet ut alle vinduer og pusset opp alle fasader, inkludert etterisolering av yttervegger. Vi har også investert i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel i høyblokkene som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned.

Styret gjør fortløpende vurderinger sammen med vaktmestrene etter hvert som nye energitiltak og alternativer lanseres på markedet. De senere årene har vi blant annet vurdert etablering av solcellepanel på takene, men etter befaringer og kartlegginger gjennomført av eksterne aktører på energiområdet, har vi blitt frarådet å gå videre med dette.

Borettslaget består av både høyblokker og lavblokker. Det å etablere luft til luft varmepumper på alle leiligheter vil være en enorm utgift for borettslaget, både når det gjelder prosjektering, montering, etablering av utvendige rørsystemer for avriming, samt kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold. Dette vil også medføre betydelig støy for alle beboere, i tillegg til at det medfører en vesentlig fasadeendring, noe som gjør at dette sannsynligvis ikke vil bli godkjent av Plan og bygg.

En ny utredning og prosjektering av energitiltak vil føre til store kostnader for borettslaget. Dette er kostnader styret anser som lite hensiktsmessige da vi opplever at borettslaget allerede har god oversikt over de tiltakene som finnes.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for energiforbedrende tiltak i borettslagets bygninger. Utredningen skal inkludere: · Kartlegging av eksisterende energiforbruk og tiltak for forbedring.- · Kostnadsestimat for relevante energitiltak, inkludert, men ikke begrenset til installasjon av luft-til-luft varmepumper, bedre isolasjon og energieffektive løsninger. · Mulige finansieringsalternativer, inkludert fellesfinansiering, individuell finansiering og tilskuddsordninger. · Tilgjengelige støtteordninger fra Enova, Oslo kommune og eventuelle andre relevante aktører. Styret bes presentere resultatene av utredningen og anbefale konkrete tiltak senest innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

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

- Reidar Loftesnes

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

- June Schierning
- Lars Jonas Garberg
- Malene Larsen Paulgaard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sivert Leth
- Henrik Fransrud

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Malene Larsen Paulgaard
- Reidar Loftesnes

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- June Schierning
- Vibeke Henny Strand

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøtet

STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2024/2025

- Styret har avholdt 15 styremøter. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har hatt flere møter og befaringer med Telia og Hancom i forbindelse med reforhandling av avtale og etablering av fiber
- Styret har hatt flere møter og befaringer med OBOS prosjekt i forbindelse med undersøkelser knyttet til mulighet for flere biloppstillingsplasser i borettslaget
- Styret har hatt flere møter og gjennomganger på telefon, e-post med ANEO (Ohmia Charging), om ferdigstilling av ladepunkter på våre biloppstillingsplasser
- Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 23 ganger
- Styret har behandlet 734 saker og besvart alle e-post som har kommet inn til styrets e-postadresse. I tillegg kommer en betydelig e-post-, brev, telefon- og sms-korrespondanse fra styremedlemmenes private e-postadresser og telefoner med beboere, OBOS og leverandører
- Det har blitt sendt ut 12 rundskriv "Nytt fra Manglerudvangen" og 3 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 55 leiligheter i vårt borettslag
- Styret har behandlet 3 søknader om overlating av bruk
- Tildeling av biloppstillingsplass – 23 stk.
- Styret har vedlikeholdt og oppdatert vår hjemmeside som fungerer som kommunikasjonskanal til våre beboere; http://manglerudvangen.borettslag.net

  Styret minner om at vi ikke benytter vibbo som kommunikasjonskanal

I denne perioden har styret:
Styret har avholdt 12 ordinære styremøter og 3 ekstraordinært styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet "nøkkelvakt" annenhver torsdag året igjennom, i alt 23 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelbrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

Styret benytter ikke meldingstjenesten i Vibbo, da det blir for uoversiktlig å skulle forholde oss til flere kommunikasjonskanaler. Vi er opptatt av å bevare historikken for våre beboere, og benytter derfor kun e-postadressen manglerudvangen@gmail.com for elektroniske henvendelser til styret. Vi minner samtidig om at facebooksiden som er opprettet av beboere i borettslaget hverken blir lest eller besvart av styret.

Styret ønsker ikke å benytte Vibbo og har derfor etablert egen hjemmeside med adresse http://manglerudvangen.borettslag.net. All nyttig informasjon blir delt med våre beboere via hjemmesiden. Her ligger også alle nyhetsskrivene, samt husordensregler og vedtekter.

Styret bruker mye tid på daglige henvendelser fra beboere, samarbeidspartnere, eiendomsmeglere og potensielle leverandører på telefon, brev og e-post. Henvendelsene fra beboerne kommer hovedsakelig på kveldstid, i helger og på helligdager. Henvendelser fra leverandører, samarbeidspartnere og tilbydere kommer som regel i arbeidstiden. Styret anslår at det legges ned mer enn to årsverk i arbeidstimer.

Borettslaget har to fulltidsansatte vaktmestre; Johnny Lindseth og Stian Skaug. Styret har et veldig godt samarbeid med vaktmestrene og kommuniserer med dem daglig, enten pr. samtale eller pr. e-post. Vaktmesterne sørger for nødvendig vedlikehold av fellesarealer inne og ute, sørger for at heiser og fyrrom fungerer slik det skal og hjelper beboere ved behov. Det å ha to fast ansatte vaktmestre i et så stort borettslag som Manglerudvangen gir beboerne et servicetilbud innleide vaktmestre vanskelig vil kunne konkurrere med. Ved for eksempel snøfall eller isdannelse utenfor inngangspartiene, arbeider vaktmestrene overtid og starter tidligere på morgenen for å sørge for at alle beboere skal kunne ferdes trygt. I tillegg har borettslaget store grøntarealer, som det ville bli kostbart å leie inn gartnere til å vedlikeholde.

Styret har, i samarbeid med vaktmestrene, jobbet iherdig for å få ned kostnadene for fyring/brensel i høyblokkene. Det har lenge vært slik at beboerne måtte betale inn for merforbruk, men det siste året har iverksatte tiltak ført til at beboerne fikk tilbakebetalt et beløp etter avregning av brenselsregnskapet for første gang på veldig mange år. Styret og vaktmestrene har sørget for investering i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned. Disse investeringene fremkommer i driftsregnskapet for 2024 under Drift og vedlikehold, og er årsaken til avviket i forhold til det som var budsjettert.

Etter generalforsamlingen fikk styret i oppdrag å utrede muligheten for å etablere flere biloppstillingsplasser i borettslaget. Dette til tross for at forslaget som ble fremmet vedrørende etablering av flere plasser ble nedstemt av generalforsamlingen. Styret har hatt flere møter og befaringer sammen med OBOS prosjekt for å utrede hvilke muligheter som finnes. Kostnadsoverslag og konklusjonen fra OBOS prosjekt er:

> *Kostnadsoverslag*
> *Prosjektering og søknadsprosess (PBE og Elvia) - Landskapsarkitekt AS + Rådgivende ingeniør elektro kr. 350.000, -*
> *Prosjektadministrasjon – OBOS Prosjekt AS kr. 1.000.000, -*
> *Gjennomføring – Entreprenør AS kr. 30.000.000, -*
> *Kostnadsestimatet er grovt og eks. mva.*
> *…*
> *Konklusjon:*
> *Vår vurdering er at å etablere nye parkeringsplasser vil være en kostnadsfull prosess. Det er vanskelig å se for seg at de foreslåtte arealene til nye parkeringsplasser er reelle alternativer for parkering med bakgrunn i Oslo kommune sin strategi for bevaring av verdifull grønnstruktur og strategien som omhandler «hverdagsbyen» hvor kommunen innbyggere skal kunne dekke sine behov uten bruk av personbil. Plan- og bygningsetaten vil trolig ikke godkjenne at det etableres flere parkeringsplasser i borettslaget da dette ikke er i tråd med gjeldene kommuneplan.*

Som følge av slitasje har styret og vaktmestrene sørget for at takene på begge bygningene i Plogveien er rehabilitert. Styret følger med på tilstanden til alle takene og iverksetter nødvendige tiltak der det trengs.

Styret har også det siste året fulgt opp avslaget på etablering av avfallsbrønner i Plogveien og Beiteveien. Den endelige avgjørelsen fra kommunen gjør at vi fortsatt må ha en delt løsning, der Plogveien og Beiteveien beholder søppelsjaktene.

Styret og vaktmestrene har fulgt opp ønsket fra generalforsamlingen om at de gamle søppelrommene i lavblokkene i Rugveien pusses opp og gjøres om til utvendige boder.

Helt siden asfalteringen av Rugveien for noen år siden har styret sendt utallige klager til kommunen på at fartshumpen ved gangveien mot Wetlesens vei ble fjernet. Våre klager førte frem til slutt og fartshumpen ble reetablert i fjor sommer.

Styret har hatt tett dialog med Aneo i forbindelse med ferdigstilling av ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser samt etablering av korttidsparkering/ladepunkt for beboere uten egen biloppstillingsplass.

Styret mottar hver måned henvendelser der naboer klager på hverandre. Dette er naturlig i et stort borettslag der så mange mennesker må forholde seg til hverandre. Mange av henvendelsene dreier seg om støy, brudd på husordensreglene og brudd på regler for bruk av fellesvaskeriene. Vi oppfordrer naboer til å snakke med hverandre i stedet for å klage til styret, da slike klager ofte kan føre til at konflikter oppstår eller eskalerer.

Når styret mottar klager med påstand om tydelig brudd på husordensreglene, er vi pålagt å ta kontakt med den eller de klagen er rettet mot slik at de kan komme med sin versjon av saken. Dette kan føre til at saken eskalerer til en litt større konflikt enn dersom beboerne selv hadde tatt kontakt med naboen det gjelder. Ved mottatt klage sender styret i første omgang et brev til beboeren det gjelder for å informere om at vi har mottatt klage på ham/henne. Ved gjentatte klager sender styret advarsler til beboeren, og vurderer om saken skal løftes til forliksråd eller juridisk avdeling i OBOS. I ytterste konsekvens kan gjentatte brudd på husordensreglene føre til tvangssalg.

Enkelte beboere tar seg til rette i fellesvaskeriene og dette fører til klager til styret. Slike klager er vanskelig å håndtere, da det sjelden er mulig å bevise hvem som har tatt seg til rette i andres vasketid. Dersom styret mottar klage på navngitt beboer, vil denne håndteres i tråd med øvrige naboklager. I de øvrige tilfellene kan styret kun oppfordre beboere til å ta hensyn til hverandre gjennom det månedlige nyhetsskrivet.

Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget, både ordinære plasser og elbilplasser. Styret har tildelt 23 plasser i år. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut garasjer i nærområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

Styret har avtale med firmaet PHM Skadedyrkontroll, som foretar hyppige kontroller og setter ut feller for skadedyr i borettslaget. Styret mottar rapporter hvert kvartal som viser hvor problemene med skadedyr er størst og hvordan dette endrer seg eller holder seg stabilt over tid. For å minske bestanden av skadedyr er det viktig at beboere ikke mater fugler eller av andre grunner kaster mat ut fra vinduer og balkonger.

Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting ved behov. Styret har hatt planer om å skifte ut noen av lekeapparatene på lekeplassen. Se mer om dette under forslag A til generalforsamlingen.

Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Ren Service AS om ukentlig renhold i fellesarealene.

Velferd i borettslaget
Borettslaget gjennomførte den årlige julegrantenningen i borettslaget første søndag i advent i fjor. Det ble servert gløgg og pepperkaker til de mange beboerne som møtte opp. Nissen kom med overraskelse til stor glede for barna.

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET FØLGER OPP:

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene

Vedlikehold og utskifting av lekeapparater

Utskifting av dører til kjellerrom i høyblokkene som følge av hærverk og innbrudd

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**13 312 560**	**13 397 667**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 687 358	2 908 223
Tilbakeføring av avskrivning	14	555 417	553 798
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-1 057 876
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 321 531	-2 481 394
Innsk. øremerk. bankkto		-12 417	-7 858
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-4 465 889**	**-85 107**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 846 671**	**13 312 560**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 958 356	15 832 586
Kortsiktig gjeld	-3 111 685	-2 520 026
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 846 671**	**13 312 560**

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 910 545	4 581 283	4 862 832	4 903 032
Innkrevde felleskostnader	2	17 455 813	17 475 946	17 603 168	18 610 968
Andre inntekter	3	322 832	593 073	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 689 190**	**22 650 302**	**22 586 000**	**23 634 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 613 111	-1 544 856	-1 500 000	-1 600 000
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-580 000
Avskrivninger	14	-555 417	-553 798	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 375	-23 375	-26 000	-27 000
Andre honorarer		-7 000	-7 000	-7 000	-7 400
Forretningsførerhonorar		-396 255	-376 310	-399 000	-419 000
Konsulenthonorar	7	-506 710	-146 366	-190 000	-140 000
Kontingenter		-100 400	-100 400	-100 400	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-7 951 263	-4 154 318	-4 200 000	-4 500 000
Forsikringer		-538 244	-756 010	-900 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-4 356 387	-3 692 777	-4 329 000	-4 920 640
Ladekostnader EL-bil		-67 286	0	0	-60 000
Energi/fyring		-1 145 920	-1 098 036	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 405 180	-2 292 949	-2 407 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 196 934	-1 036 911	-1 120 500	-1 142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 416 481**	**-16 333 107**	**-17 028 900**	**-17 896 040**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 272 709**	**6 317 194**	**5 557 100**	**5 737 960**
DRIFTSRESULTAT		**1 272 709**	**6 317 194**	**5 557 100**	**5 737 960**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	401 591	320 419	0	0
Finanskostnader	12	-4 361 658	-3 729 390	-4 321 000	-4 238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 960 067**	**-3 408 971**	**-4 321 000**	**-4 238 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 687 358**	**2 908 223**	**1 236 100**	**1 499 960**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 687 358	0		
Til annen egenkapital		0	2 908 223		

BESKYTTET

Hei,

Vi innstiller Reidar Loftesnes som styreleder

Vi velger å ikke innstille styremedlemmene, og ønsker at årsmøtet tar stilling til hvem de vil ha i styret. Følgende kandidater stiller til valg:

Malene Paulgaard (gjenvalg)

June Schierning (gjenvalg)

Lars Jonas Garberg (ny kandidat)

Vi velger å ikke innstille valgkomiteen og ønsker at årsmøtet tar stilling til hvem de vil ha i valgkomiteen for neste år.

Mvh

Tobias Røed / Valgkomiteen

Protokoll til årsmøte 2025 for MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850385432
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Manglerud Skole, i Aulaen.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christopher Morgenstierne er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Vedtatt. Antall stemmeberettigede som deltok: 46
✓ **Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2**
Total= 48

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøtet.

✓ **Vedtatt. Protokollfører Christopher Morgenstierne**
Protokollvitner Alfhild Halvorsen og Kenneth Lea

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 580 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Honorar til valgkomite ble også vedtatt, kr. 7000,-.**

7. Oppgradering av lekestativene

Fremmet av: Ina Catrin Mikkelsen

Jeg ønsker å fremme et forslag om oppgradering av lekestativene i bakgården. Som mange av oss har lagt merke til er flere av dagens lekestativ blitt slitne og begynner å vise tegn på slitasje. Dette kan være en bekymring for både sikkerhet og estetikk, spesielt for de barnefamiliene som bruker området daglig.

Forslag til tiltak: Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

Sikkerhet: Sørge for at de nye lekestativene er i henhold til gjeldende sikkerhetsstandarder for offentlig lekeplassutstyr. Legge til mykt underlag, for eksempel gummibelagte fliser. Der det er sand i dag samler det seg store mengder vann og is.

Estetikk og miljø: Velge lekestativ som passer inn i bakgårdens design og bidrar til et trivelig og innbydende uteområde for både barn og voksne. Vurdere muligheten for å inkludere flere varierte aktiviteter, som balansestenger, klatrestativer og husker.

Fordeler ved oppgraderingen: Økt trivsel for barn og familier i borettslaget. Forbedret sikkerhet på lekeplassen. Økt verdi for borettslaget og et mer attraktivt uteområde for alle beboere. Bedre vedlikeholdsbehov over tid.

Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget og ser frem til videre diskusjon om hvordan vi kan forbedre uteområdet vårt for både små og store beboere.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget da vi ønsker å tilrettelegge for økt trivsel for alle beboere gjennom hyggelige grøntarealer med flere bruksområder. Vi har allerede vurdert å oppgradere lekeplassen i de senere år, men av hensyn til økonomien har dette blitt satt på vent. Vi har også et ønske om å etablere en utendørsgym som kan være helsefremmende for flere beboere, ikke bare barnefamilier.

Borettslaget er så heldige at vi har en miljøkonto fra OBOS som kan benyttes til slike formål. Miljøkontoen fra OBOS er midler som borettslaget må bruke til miljørettede tiltak. Vi har tidligere også fått støtte til sykkelskur og beplantning.

Borettslaget har inngått avtale med Trigonor om årlig kontroll av lekeapparatene. Den årlige kontrollen kan vise at enkelte lekeapparater må byttes ut av hensyn til HMS.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for styrets forslag om å oppgradere lekeplassen i henhold til gjeldende regler for HMS

Forslag til vedtak:
Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

✓ **Vedtatt.**

8. Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget

Fremmet av: Ådne Aastveit

Jeg ønsker og fremme forslag til generalforsamlingen om å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Balkong er en ypperlig måte og kunne slappe av på om sommeren, det gir muligheten for å ta seg litt frisk luft uten og gå ut av leiligheten, samtidig som man kan pynte med litt blomster å nyte en kopp kaffe.

Jeg har nevnt dette for andre med tilsvarende leiligheter og alle jeg har snakket med var enig i at balkong hadde økt trivselen i borettslaget. Samtidig vil det også ha en positiv effekt på verdien av boligen.

Styrets innstilling
Dette forslaget har vært tatt opp flere ganger tidligere. Tidligere forslag har omfattet både utvidelse av eksisterende balkonger, etablering av balkonger på ett roms leilighetene i høyblokkene samt innglassing av balkongene. Borettslaget har brukt store beløp på å prosjektere ulike løsninger som deretter har blitt nedstemt med overveldende flertall på generalforsamlingene.

Kostnadene ved en eventuell etablering av balkonger på ettroms leilighetene vil måtte fordeles på alle beboere i hele borettslaget. Et balkongprosjekt vil medføre store kostnader noe som kan bety at nødvendige prosjekter må skyves på, og som vil medføre betydelig økning av felleskostnadene.

Styret ønsker å påpeke at de som har kjøpt ettroms leiligheter i vårt borettslag har gjort dette vel vitende om at det ikke er balkong på disse leilighetene.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Opprettelse av vedlikeholdsfond

Fremmet av: Martin Sagbakken

Borettslaget har i dag ikke et dedikert vedlikeholdsfond, noe som kan føre til økonomiske utfordringer når større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter må gjennomføres. Uten en langsiktig økonomisk plan kan uforutsette utgifter resultere i plutselige økninger i felleskostnader eller behov for ekstraordinære innbetalinger fra beboerne.

Mange borettslag har allerede et vedlikeholdsfond, som gir økonomisk forutsigbarhet og gjør det enklere å planlegge nødvendige tiltak uten å belaste beboerne med store engangsutgifter.

Styrets innstilling
Styret mener at vi allerede har gjennomført store nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Dette inkluderer utskifting av alle rør, renovering av alle bad, utskifting av alle sikringsskap, bytte av alle vinduer, oppgradering av alle fasader, modernisering og utskifting av alle heiser, vedlikehold og utskifting av tak, samt etablering av avfallsbrønner. Balansen mellom lånopptak og oppsparte midler er håndtert på en god og sikker måte uten at felleskostnadene har økt betydelig.

Borettslaget har per i dag god økonomi med et betydelig beløp på sparekonto som kan benyttes dersom det oppstår uforutsette utgifter. Styret ser det derfor ikke som nødvendig å bygge opp et eget fond for større vedlikeholdsarbeider.

Etablering av et vedlikeholdsfond vil medføre en økning av felleskostnadene med øremerkede midler for å bygge opp fondet.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Utredning/kartlegging av energitiltak for borettslaget

Fremmet av: Martin Sagbakken

Formålet med forslaget er å vurdere helhetlige tiltak som kan redusere borettslagets samlede energiforbruk, gi lavere strømregninger for beboerne og forbedre boligenes energikarakter. Dette inkluderer vurdering av luft-til-luft varmepumper, andre energieffektiviseringstiltak samt støtteordninger for gjennomføring av disse.

Enova tilbyr støtte til energikartlegging på opptil 200 000 kr for borettslag med mer enn 200 enheter, noe som vil bidra til å redusere kostnadene for gjennomføring av kartleggingen.

Styret bes undersøke alle relevante muligheter og informere beboerne om funnene i utredningen, samt komme med forslag til tiltak når kartleggingen er utført.

Styrets innstilling
Styret har allerede gjort mange vurderinger rundt ENØK tiltak, iverksatt flere tiltak for besparelser og har i samråd med vaktmester god oversikt over borettslagets energiforbruk. Borettslaget har de senere år skiftet ut alle vinduer og pusset opp alle fasader, inkludert etterisolering av yttervegger. Vi har også investert i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel i høyblokkene som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned.

Styret gjør fortløpende vurderinger sammen med vaktmestrene etter hvert som nye energitiltak og alternativer lanseres på markedet. De senere årene har vi blant annet vurdert etablering av solcellepanel på takene, men etter befaringer og kartlegginger gjennomført av eksterne aktører på energiområdet, har vi blitt frarådet å gå videre med dette.

Borettslaget består av både høyblokker og lavblokker. Det å etablere luft til luft varmepumper på alle leiligheter vil være en enorm utgift for borettslaget, både når det gjelder prosjektering, montering, etablering av utvendige rørsystemer for avriming, samt kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold. Dette vil også medføre betydelig støy for alle beboere, i tillegg til at det medfører en vesentlig fasadeendring, noe som gjør at dette sannsynligvis ikke vil bli godkjent av Plan og bygg.

En ny utredning og prosjektering av energitiltak vil føre til store kostnader for borettslaget. Dette er kostnader styret anser som lite hensiktsmessige da vi opplever at borettslaget allerede har god oversikt over de tiltakene som finnes.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Reidar Loftesnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lars Jonas Garberg
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Malene Larsen Paulgaard
Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Malene Larsen Paulgaard
Reidar Loftesnes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
June Schierning
Vibeke Henny Strand

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
June Schierning
Vibeke Henny Strand

13. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Lars Jonas Garberg
Kenneth Lea

Følgende stilte til valg:
Henrik Fransrud
Lars Jonas Garberg
Kenneth Lea

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 9-9-66.

TB/LH.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148 bnr.275 (av bnr.188), blokk,9, felt G,
Arbeidets art
Beiteveien 2-4, Manglerud.
Nybygg.
Bygningens art
Boligblokk.
Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.
Byggemelder
Ark.ne Engh & Qvam, Universitetsgt.14.
Ansvarshavende
Leif Hannemyr, c/o Moderne Bygg A/S.

Journalnr. 59/3677.

Avsluttende synsforretning
3-1-66.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch.

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

Skjema C-18. 3000. K. A. 5073/65. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Kledning av gavlvegg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Beltevelen 2	Gnr.148, bnr.188	83/1547

Byggherre

OBOS
Vårveien 17

OSLO 6

Ansvarshavende

Byggm. Gjermund Wåle
Bjørnslettveien 4

OSLO 3

OF/HP

Dato 22. august 1983

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

For bygningsmsjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 21.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200910808-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEITEVEIEN 2 - 10	Eiendom:	148/275
Tiltakshaver:	Manglerudvangen borettslag	Adresse:	Rugveien 38, 0679 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BEITEVEIEN 2 - 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Når sluttrapport for avfallshåndtering ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering er stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan i sak 200905591-6 og gjelder alle byggesakene i Manglerudvangen borettslag i forbindelse med modernisering av bad.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.09.2011 av:

Åge Langerud - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Manglerudvangen borettslag, Rugveien 38, 0679 OSLO, manglerudvangen@getmail.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Manglerudvangen brl.v/P.Borgerød
Beiteveien 4

0679 OSLO

Rygg, Bård
C/O R. Evensen/P.B. 772 S

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910100608	93/1888

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	19. januar 1993

Arbeidssted : 148/0275 Beiteveien 2-4-6 Blokk 8
Byggherre : Manglerudvangen brl.v/P.Borgerød, Beiteveien 4, 0679 OSLO
Arbeidets art: REHAB.FASADER M.M. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Access Vital AS
Postboks 430
2303 HAMAR

Dato: 06.05.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201207623-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEITEVEIEN 2	Eiendom:	148/275/0/0
Tiltakshaver:	Access Vital AS	Adresse:	Postboks 430, 2303 HAMAR
Søker:	Access Vital AS	Adresse:	Postboks 430, 2303 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BEITEVEIEN 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.04.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.05.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Access Vital AS, Postboks 430, 2303 HAMAR, es@access-gruppen.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

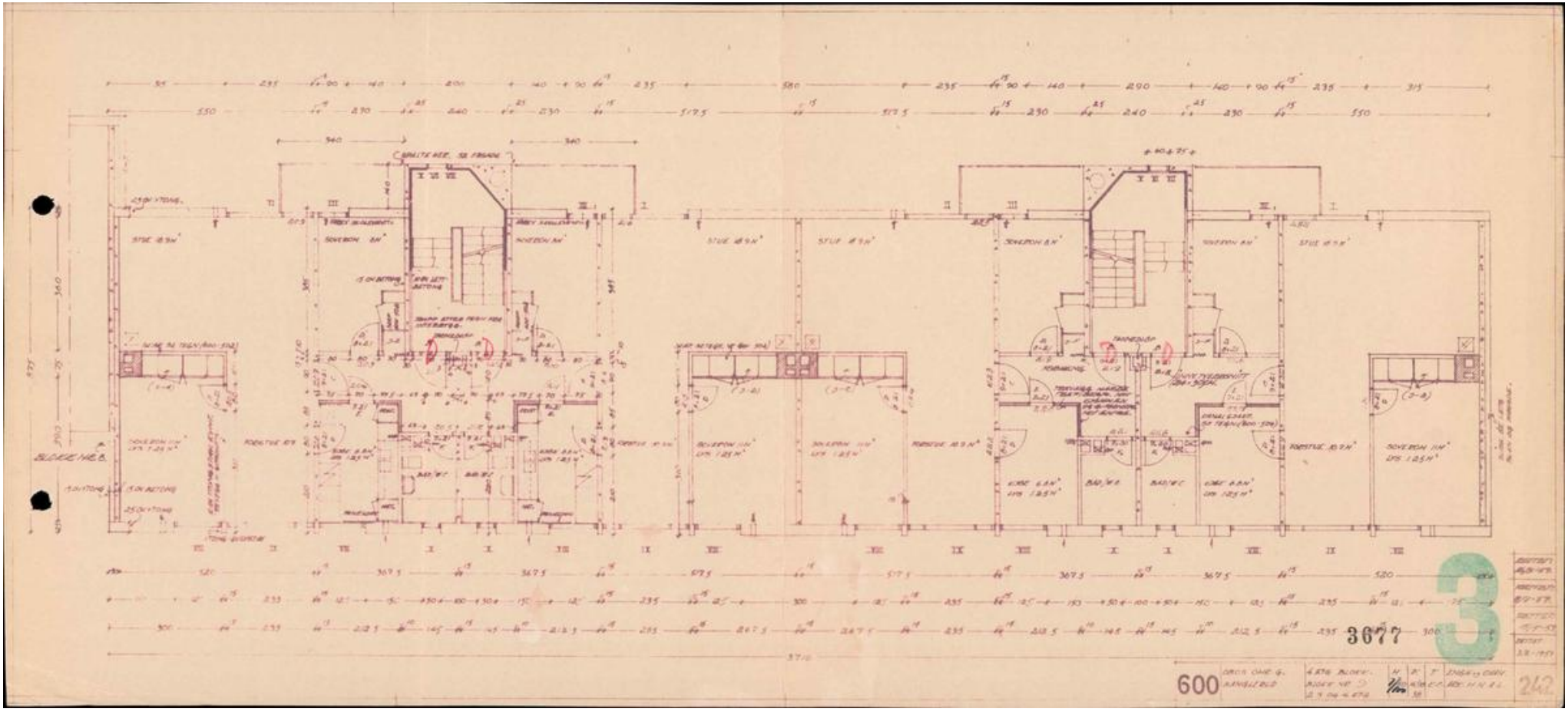
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


3677
600

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
BEITEVEIEN 2

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529180
9079217

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 275

Vi viser til bestilling av 20260323 for BEITEVEIEN 2.

GNR. 148 BNR. 275

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1959.

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

43262 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

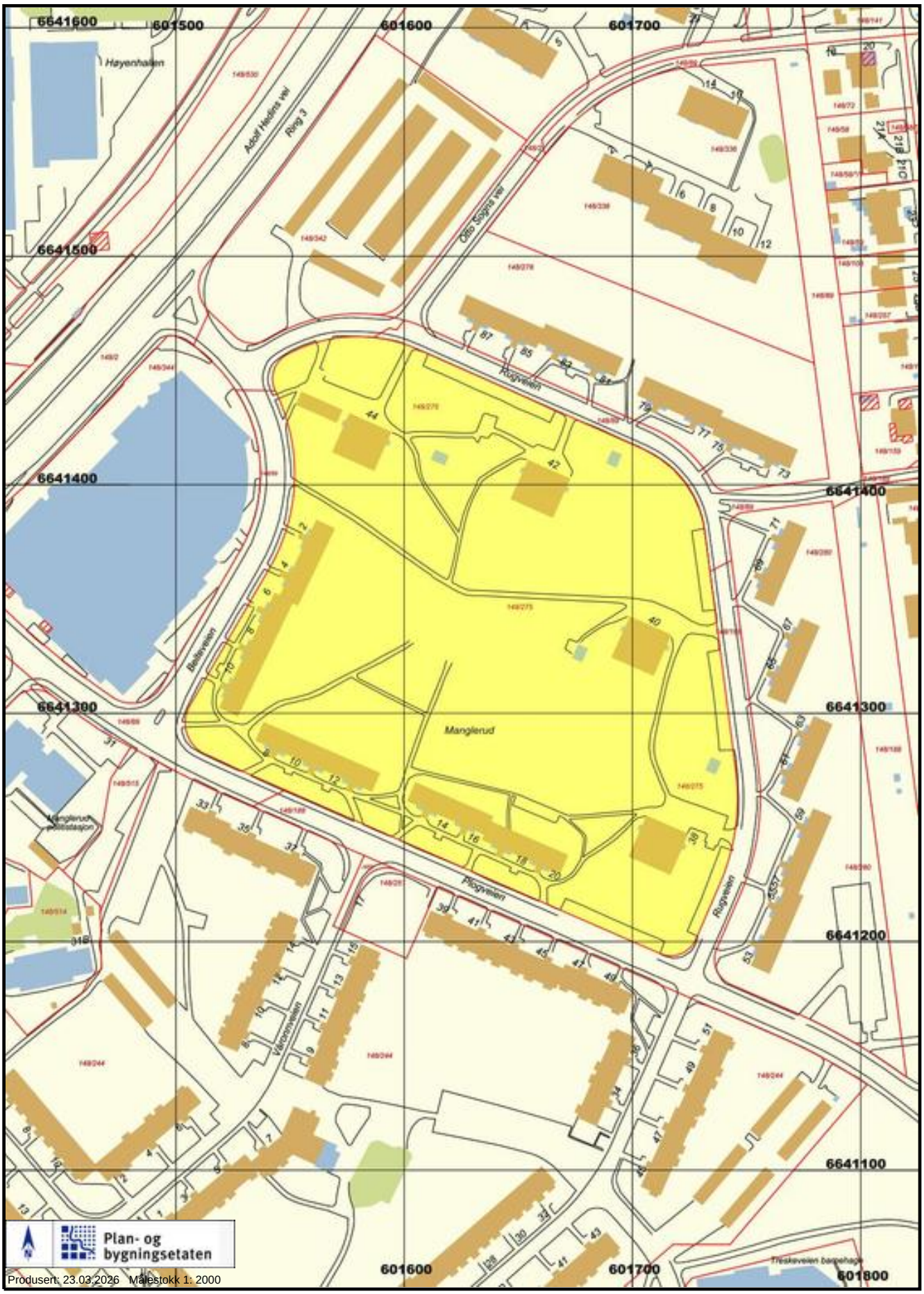
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

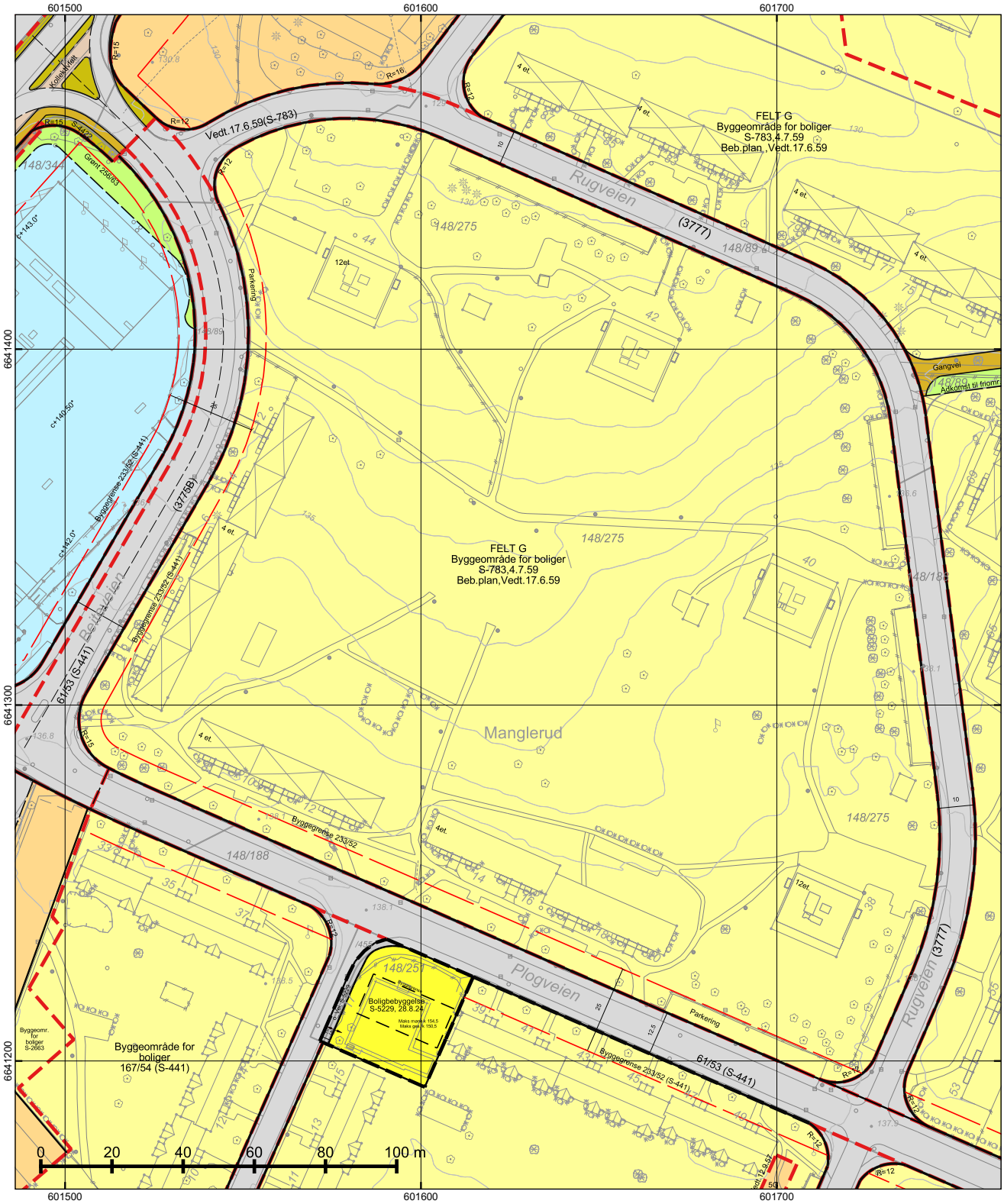
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6641600
601500
601600
601700
6641500
6641400
6641300
6641200
6641100
601800
Høyenhallen
Adolf Hedins vei
Ring 3
Otto Sogns vei
Rolfsveien
Ballerveien
Manglerud
Manglerud gatestasjon
Varoomveien
Rolfsveien
Rolfsveien
Trieskeveien barnehage
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.03.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154997/ 86529180
Adresse: Beiteveien 2
Gnr/Bnr: 148/275

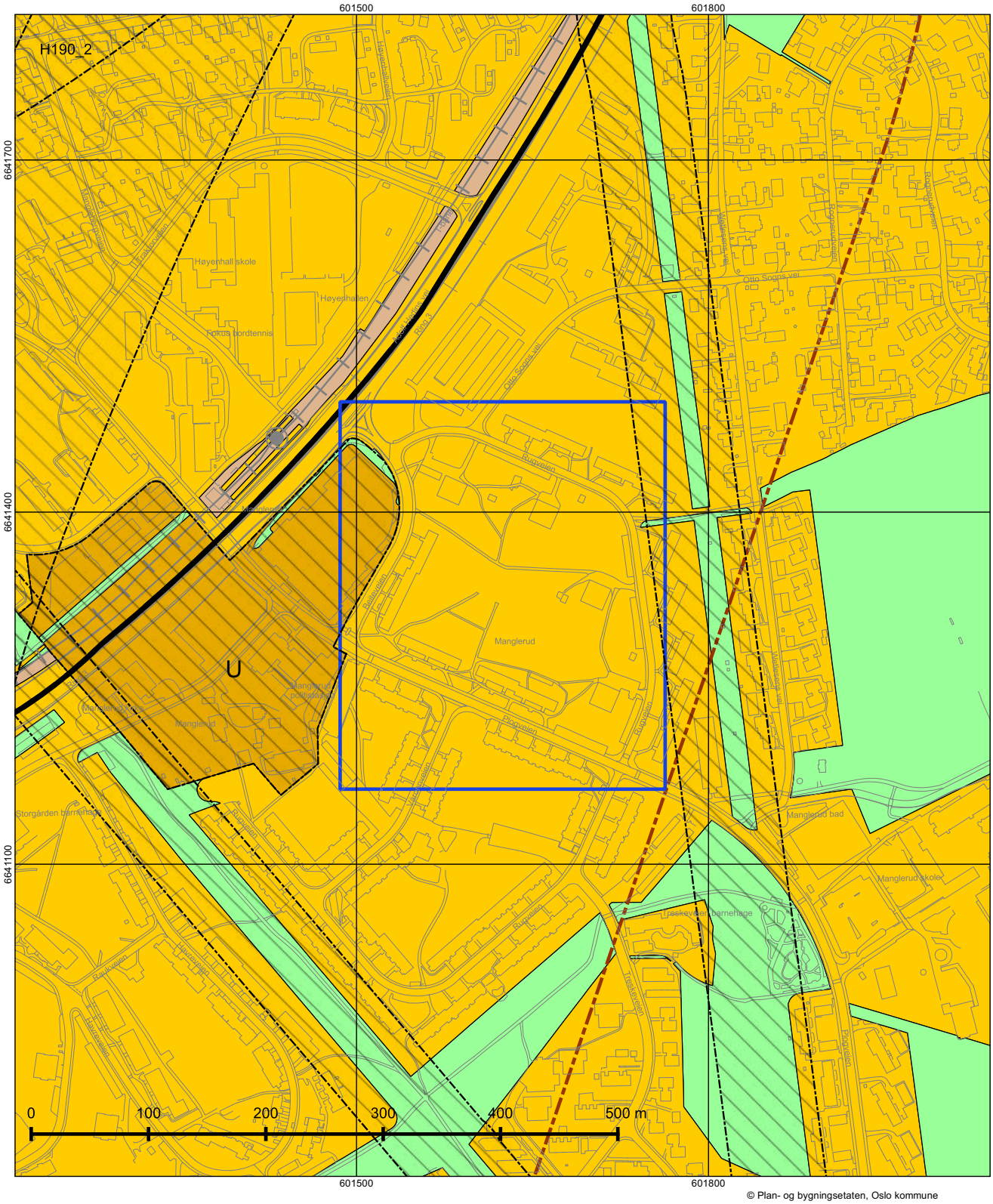
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154997/86529180
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V170659

I henhold til instruks godkjennes: Endret plassering av bebyggelsen på felt G. Manglerud.

V170659 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.06.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902954
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-783

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

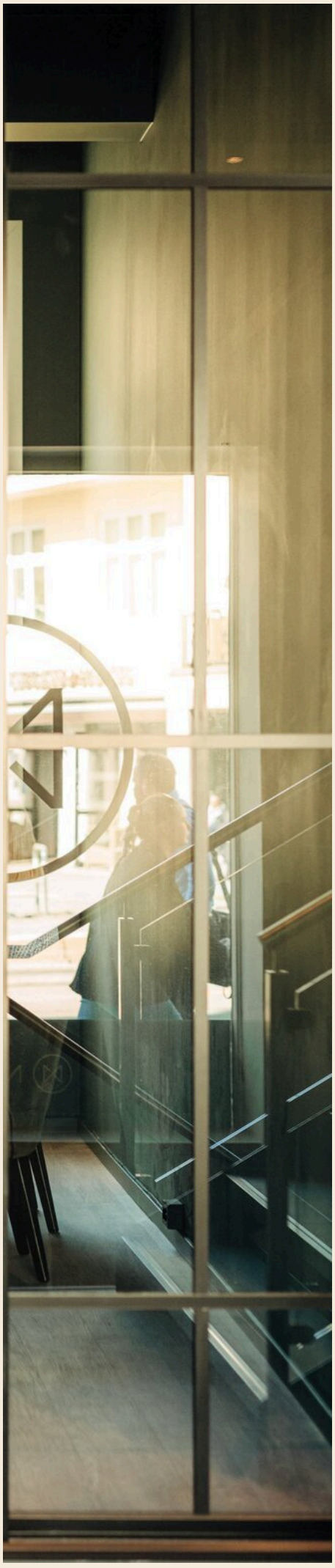
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Østensjø

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

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



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Beiteveien 2 0679 OSLO
Matrikkel: Gnr 148, bnr 275 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Don Tuan Tran

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Østensjø
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521