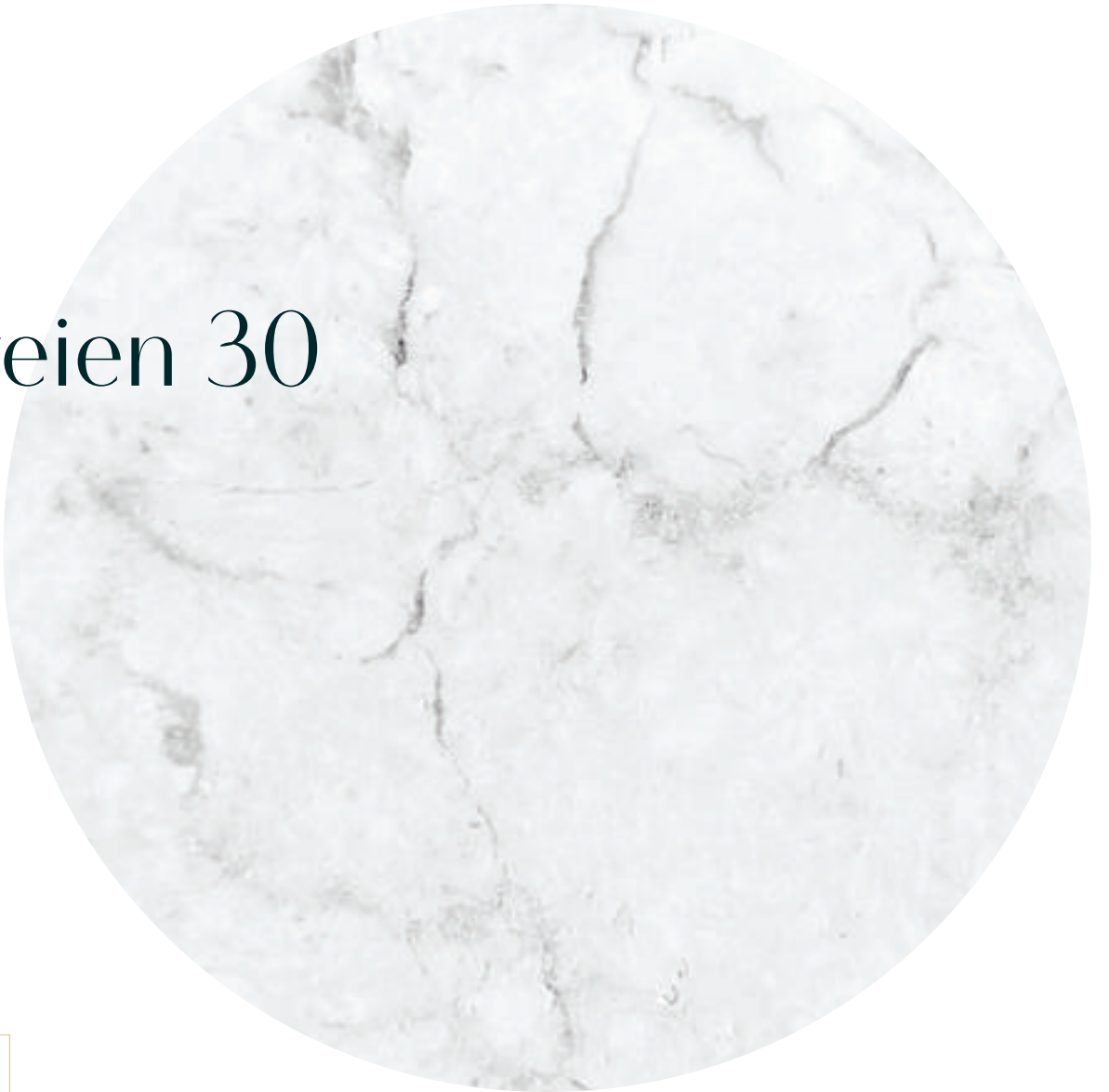


Steinborgveien 30



Velkommen til

# Steinborgveien 30



Salgsoppgaven produsert 26. februar 2026

# Høyenhall/Manglerud

## Unik og delikat 3-roms leilighet med flott utsikt | Solrik balkong | Peis | V.v., tv, internett inkl. | IN-ordning!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 800 000,- |
| Fellesgjeld | 864 100,- |
| Omkostninger | 9 786,- |
| Totalpris | 5 673 886,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 9 783,- |
| BRA-i | 63 kvm |
| Totalt BRA | 81 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1948 |


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







## Kort fortalt

- Nordvik v/ Renee har gleden av å presentere Steinborgveien 30. Dette er en rålekker 3-roms leilighet med meget attraktiv beliggenhet på Høyenhall. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Leiligheten har en stor, innglasset balkong med gode solforhold og en optimal planløsning.

- Verdt å merke seg:
- Solrik, innglasset balkong på ca. 10 kvm med flott utsikt
- Lekkert kjøkken med rikelig skap- og benkeplass (2015)
- Utvidet og lekkert baderom (2016)
- Felleskostnader pr. mnd. vil utgjøre kr 6847,- ved nedbetaling av andel fellesgjeld
- Utført omfattende rehabilitering av byggene og fellesarealer (2011-2024).
- Peis
- IN-ordning
- Godt med lagringsplass i 3 boder
- Kort vei til Manglerud Senter, T-bane og bussforbindelser
- Nærhet til sentrum, Østensjøvannet og Østmarka

# Arealer og innhold

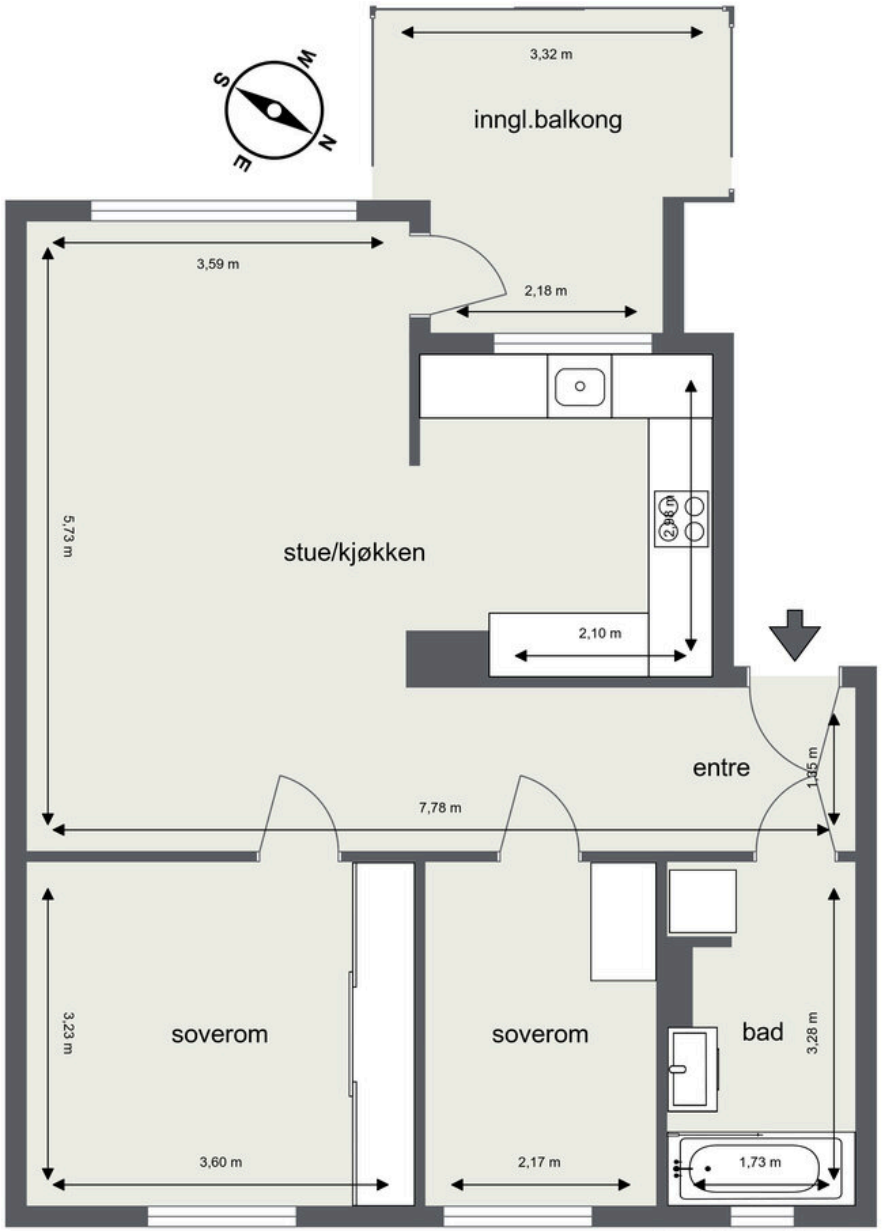
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 63 kvm |
| BRA-e: | 8 kvm |
| BRA-b: | 10 kvm |
| Totalt BRA: | 81 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 73 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.




Steinborgveien 30


















LøvåsFoto











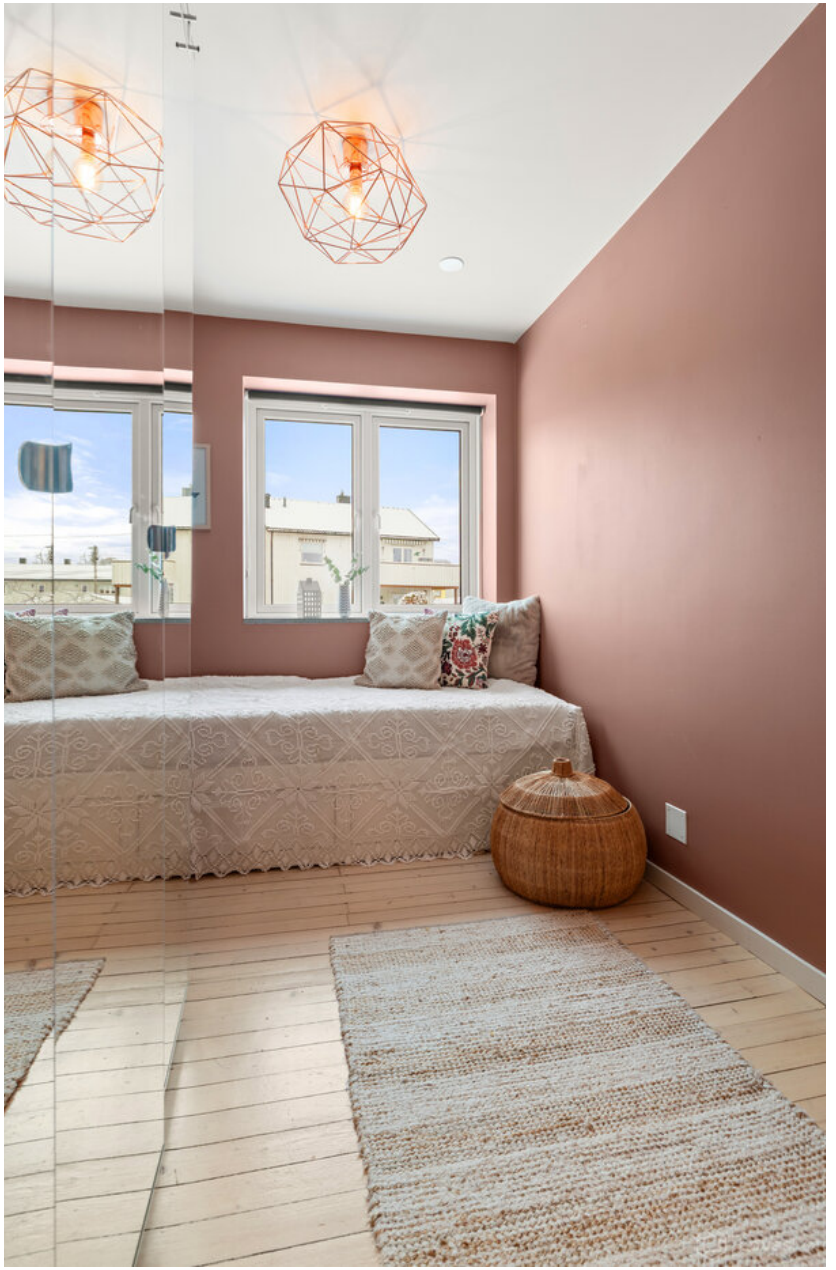

















LøvåsFoto














Utgang Exit




Manglerud bad og aktivitetshus


MANGLERUD
SENTER
10-21 (10-19)
SALG

Informasjon

# Steinborgveien 30

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
18-0020/26

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Steinborgveien 30, 0678 OSLO
Gnr 148, bnr 186 i Oslo kommune
Andelsnr 78 i Manglerud Borettslag, org.nr. 950526181

### Selger
June Alexandersen

### Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
864 100,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 664 100,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 673 886,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 683 386,- (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
1948

### Etasje
2

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 73 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal for yttervegg er inkludert i oppmåling av innglasset balkong. Arealet utgjør ca. 1,2 m².
Boligen disponerer boder i kjeller/underetasje på 4,48 og 2,45 m². Bod er merket med leilighetsnummer.

**Ikke målbare arealer:**
Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet.
Gulvareal er oppmålt til 9,6 m².

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Innglasset balkong på ca. 10 m². Areal for yttervegg er inkludert i oppmåling av innglasset balkong. Arealet utgjør ca. 1,2 m².

Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet.
Gulvareal er oppmålt til 9,6 m².
Boligen disponerer boder i kjeller/underetasje på 4,48 og 2,45 m².

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:
- Ripe/skade i overflate på innside ved lås.

Innvendig > Overflater:
- Originalt tregulv med naturlig bruksslitasje og oppsprekking etter mange års bruk. Stedvis noe mindre svikt og knirk som kan tyde at innfesting til lirer/spikerslag stedvis har sluppet noe.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Våtrom > 2. 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.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Oppsprukket sementfuge til venstre for dør. Sannsynlig årsak kan være vibrasjoner ifbm. lukking av dør eller fra vaskemaskin.

- Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Svelling på skrog og overflateskader på skuffefronter.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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 38 faste parkeringsplasser, 6 plasser med EL-billadere og 61 garasjer med el-billadere som leies ut etter venteliste.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Badet ble utvidet og pusset opp i 2016 av tidligere eier. Det foreligger noe dokumentasjon (fakturaer og leveransebeskrivelser). Det ble opplyst ved kjøp at flislegging er utført som egeninnsats. Firmaer benyttet: Membran-Teknik AS, Skogheim Installasjon og Multirør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Det foreligger faktura på "membrantekking av våtrom inkl. oppkanter opp til 10 mkv". Firma: Membram-teknikk

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Borettslaget har utført omfattende rehabilitering av byggene og fellesarealer. 2024: Rørfornying (rør i rør) 2020: Inngangsparti: Nye inngangsdører til oppgangene med nytt videocallingssystem. Vaskeri: Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem. Malt vaskerier. 2019 - 2020: Rehabilitering av samtlige balkonger 2018: Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drensbasseng er ferdig. Bytte til led- lys i alle fellesområder med sensor. Vinduer på fellesområder som loft/kjeller er byttet. Resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet. Byttet postkasser i alle blokkene. Malt alle oppganger 2018 - 2020: Uteareal - Vår nye park med avdekket fjell, vanndammer, beplanting og sitteplasser er ferdig. Hele uteområdet er rehabilitert. 2018 - 2019: EL-bil 61 nye garasjer med El-billadning er satt opp og i bruk. 2017: Satt opp nye avfallsstasjoner 2016: Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører. 2017: Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 - 16. Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktsentral. Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet. Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder og nye lekeområder. 2017 - 2020: Samtlige blokker rehabilitert. 2016: Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2-16. 2016; Pplasser Oppgradert 4 P-plasser til EL- bil. 2014: Drenering av Steinborgveien. 2012: Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken. 2011: Skiftet ut alle gamle vinduer og balkongdører.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Drenering i regi av borettslaget i 2017-2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja.
- Elarbeid utført i forbindelse med oppussing av tidligere eier i 2016. Samsvarserklæring foreligger, firma Skogheim El-innstallasjon.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei.
- Det finnes elbilplasser/parkering til leie i borettslaget. Ikke noe eget tilknyttet denne leiligheten.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Rørfornying i regi av borettslaget i 2024.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja.
- Avløpspumpe på kjøkken.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Liten sprekk i flis under servanten på badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei.
- Det ble gjennomført tilsyn av ildsted/fyringsanlegg av Brann- og redningsetaten 09.02.2026. Tilsynet avdekket ingen avvik.

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.
- Salgsoppgaven fra 2024, da ble leiligheten målt til 62 kvm (BRA-i).

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?
- Ja.
- Pågående reguleringssak - saksnummer: 202017553

## Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

## 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:

Lavblokk på 3 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong/murkonstruksjon. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader med etterisolerte pussede flater og utkragede balkonger med glassrekkverk. Yttertak i saltakskonstruksjon med kaldloft tekket med takstein. Det er i de siste år foregått større rehabiliteringer i borettslaget med bla. rehabiliteringer av fasader og utvendig bygningsmasse, vindusutskiftninger og opparbeidelse av utearealer.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord og sofabord, vegglamper på soverom, smykke/speilskap på soverom, nattbord, TV, vaskemaskin og tørketrommel.

Følgende medfølger handelen:
- Tynn hylle bak sofa (uten mobillader/holder, den dras ut før overtakelse), tv benk under TV, plassbygde hyller gang + hvite skoskap, samt hylle kjøkken, skap og integrerte hvitevarer.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller kan gjøres via VIBBO.

## 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 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

### Oppvarming

Boligen er elektriske oppvarmet med panelovner, varmekabler på bad og peisovn i stue. Varmtvann leveres via borettslagets felles varmtvannsanlegg.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca.  6132 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 9 783,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, tv/internett fra Telia, balkongtillegg, renter og avdrag på lån, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsfører, felles bygningsforsikring, personalkostnader og diverse andre kostnader.

Styret informerer pr. epost 23.02.2026 at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene utover normal KPI justering hvert år.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 232 984,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 931 936,- 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 en kollektiv avtale på tv/internett som er inkludert i felleskostnaden. Pakken som er inkl.: Telia Kollektiv Flex Universal 250.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter. Manglerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526181, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune Borettslaget ligger sentralt på Manglerud, samtidig som tur- og fritidsinteresserte raskt kan komme seg inn på turveiene som fører til Østensjøvannet og Østmarkas fine naturområde både i sommer- og vintersesongen.

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2055 og estimert kostnader for dette. Dette for å ha et visst bilde av kostnader framover slik at vi har noe å planlegge ut fra. Styret har så langt estimert kostnader (2024 priser) på kr 33 800 000,- i perioden 2026-2055. Dette er kostander for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt. NB dette er grove estimater, det reelle tallet vil avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp. Nye varmtvanns-beredere er det neste store prosjektet som står på planen. Dette er planlagt
til 2030. Berederne har da nådd sin tekniske levealder. Mange klager over for lite varmt vann, så styret ser på det som et nødvendig grep. I årene fram til 2030 må det derfor settes av nok penger til dette prosjektet.

Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få dem åpnet igjen. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen, vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil kunne oppleve fuktighet og i verste fall mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid står i en åpen stilling gjennom hele året.

Men det er mulig å regulere åpningen noe avhengig av vær og vind.

Styret presiserer at det ikke er lov å lede avtrekk fra kjøkkenvifte ut i noen luftekanaler. Det må brukes kjøkkenventilator med kullfilter.

Vaktmestertjenester i borettslaget blir utført av utført Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten. Begge firmaene utfører sine faste oppgaver for borettslaget som de betaler en fast sum pr måned for. De bestemmer selv hvordan de ønsker å utføre oppgavene, og med hvor mange
ansatte. Begge firmaene bære uniformer når de utfører arbeid for borettslaget. Borettslaget mottar rapporter hver uke på utført arbeid.

Borettslaget har inngått faste serviceavtaler med ulike firmaer som har sine «spesialfelt». Ved å ha jevnlig service mener styret at borettslaget på lang sikt kan spare vedlikeholdskostnader.

Fellesvaskeriene finner man i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

Borettslaget har avtale med Ren Service AS.

For mer informasjon om borettslaget, se vedlagt innkalling til årsberetning.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført finnes i vedlagt innkalling til årsberetning.

Styret informerer pr. epost 23.02.2026 at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene utover normal KPI justering hvert år.

## 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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 864 100,-pr. 31.12.2025

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11342108
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,16%
Restsaldo 2 765 303,00
Innfrielsesdato: 01.10.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207983047
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 113 462 199,41
Innfrielsesdato: 30.09.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207983055
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 54 059 284,00
Innfrielsesdato: 30.09.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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 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 2936,- pr. mnd. ut ifra dagens vilkår og betingelser. Endringer kan forekomme. Felleskostnader pr. mnd. vil utgjøre kr 6847,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Fellesformue

Kr 22 585,- pr. 18.02.2026

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat i 2024 med 8 091 950,-. Det var i 2025 budsjettert med et overskudd på kr 4 983 200,-

## Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

## Dyrehold

Dyrehold praktiseres tillatt etter søknad og godkjennelse av styret.

## Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 87808209

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 31 906 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

Attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og populært borettslag på Manglerud/Høyenhall. Nærmeste T-bane stasjon er Manglerud T (ca. 10 min gange). Det tar 12 min. til Oslo S fra Manglerud T.
Ca. 11 min gange til Ryen T, om man vil reise den andre veien. Buss 70 i umiddelbar nærhet, retning sentrum (14 min til Oslo S) og retning Skullerud (skiløyper)

Området byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Flotte Østensjøvannet ligger med kort avstand fra leiligheten. Her har du fanstastiske områder for tur og naturopplevelser i et av Norges mest kjente fulgereservater. I tillegg har du Østmarka med skispor om vinteren og turstier om sommeren.

Området har også en rekke lekeplasser og idrettsanlegg. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen. Stort idrettstilbud i nærområdet med fotball, ishockey, innebandy og turn, for å nevne noen. Kort vei til flere treningssentere.

Gangavstand til Manglerud senter med godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a annet vinmonopol, treningssenter, dagligvare og serveringssteder. Kort vei til flere dagligvarer, med Kiwi, Rema 1000 og Meny. Barnevennlig boligområde med lekeplasser, skoler (Høyenhall barne- og ungdomsskole) og barnehager i nærheten.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 19.06.1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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. Bad er utvidet mot entre, opprinnelig kjøkken v/bad er omgjort til soverom og kjøkken er flyttet til tidligere soverom i stue med åpen løsning.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Det er sendt inn byggesøknad for oppføring av nye boliger på adressen Steinborgveien 45-49. I henhold til pågående reguleringssak (Reguleringsplan for Steinborgveien 45-49) jobber de med å utarbeide rammsøknad for prosjektet. Tiltaket omhandler riving av tre eksisterende eneboliger, oppføringen av tre leilighetsbygg inneholdende 24 leiligheter over felles, underjordisk garasjeanlegg, samt oppføring av felles tilhørende utomhusanlegg.
Planforslag er nå sendt til politisk behandling.

For mer informasjon se planinnsyn.
Detaljregulering , Steinborgveien 45 - 49
Saksnummer 2025/06936 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202017553
Status Under behandling

Steinborgveien 45 - Forhåndskonferanse - Oppføring av boliger
Avsluttet
Saksnr:
202552272
Denne saken fortsetter i sak 2025/07846 - Byggesak

Steinborgveien 45 - forhåndskonferanse - Oppføring av boliger
Saksnummer 2025/07846 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202552272
Status Under behandling

Det er søkt om riving av frittliggende bod, utvidelse av veranda og oppføring av tilbygg i Steinborgveien 41.
For mer informasjon se planinnsyn.
Steinborgveien 41 - riving av frittliggende bod, utvidelse av veranda og oppføring av tilbygg
Siste dok. NaN.NaN.NaN
Saksnr:
202515224

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

Boligen ligger i gul støysone.
Fysisk risiko på eiendommen: Overvann.
For mer informasjon søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på planinnsyn Oslo kommune.

## 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:

301/148/186:
01.03.1950 - Dokumentnr: 2565 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1958 - Dokumentnr: 1108 - Best om garasje/parkering

22.06.1966 - Dokumentnr: 8695 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasjer
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Dok. tgl. m/dbnr. 8695/66 - 8697/66.

16.07.1986 - Dokumentnr: 43020 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1947 - Dokumentnr: 1378 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:1

10.09.1951 - Dokumentnr: 913852 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 148 bnr. 107

02.09.1953 - Dokumentnr: 11451 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:230

08.03.1955 - Dokumentnr: 3471 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:239

27.04.1956 - Dokumentnr: 4915 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:247

23.03.2007 - Dokumentnr: 282328 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:542

23.03.2007 - Dokumentnr: 282409 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2007 - Dokumentnr: 282419 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:239
Rett til bruk av grunn.

Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

### 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

Selger opplyser pr. 20.02.2026 at det er en liten skade på skapet med speil på det minste soverommet.

Selger opplyser pr. 27.02.2026 at glasset på høyre side i peisen har fått sot på innsiden av glasset.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 121 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2026

## Ansvarlig megler

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

## Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Steinborgveien 30

# Steinborgveien 30

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 131 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ryenberget skole (1-10 kl.)** | 9 min |
| 181 elever, 15 klasser | 0.6 km |
| **Høyenhall skole (1-10 kl.)** | 10 min |
| 579 elever, 31 klasser | 0.7 km |
| **Manglerud skole (1-10 kl.)** | 23 min |
| 1071 elever, 46 klasser | 1.8 km |
| **Brynseng skole (1-7 kl.)** | 24 min |
| 336 elever, 14 klasser | 1.8 km |
| **Holtet videregående skole** | 6 min |
| 325 elever, 21 klasser | 3 km |
| **Etterstad videregående skole** | 7 min |
| 588 elever, 41 klasser | 4.3 km |

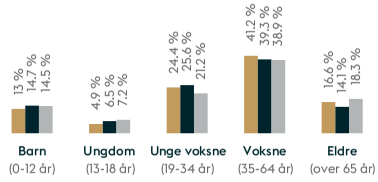
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Manglerudveien** | 4 min |
| Linje 70, 70N | 0.3 km |
| **Ryen** | 11 min |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 0.8 km |
| **Bryn stasjon** | 22 min |
| Linje L1 | 1.7 km |
| **Oslo Hospital** | 6 min |
| Linje 13, 19 | 4.6 km |
| **Oslo S** | 9 min |
| Totalt 24 ulike linjer | 5.4 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Manglerud barnehage (1-5 år)** | 2 min |
| 54 barn | 0.1 km |
| **Rygin barnehage (1-5 år)** | 7 min |
| 61 barn | 0.5 km |
| **Husmannsplassen barnehage (1-5...** | 7 min |
| 81 barn | 0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Svartdalen/Høyenhall vest | 2 017 | 1 115 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 77/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Svartdalen balløkke | 3 min |
| Høyenhallen/Fokushallen | 10 min |
| Fresh Fitness Manglerud | 11 min |
| EVO Bryn | 17 min |

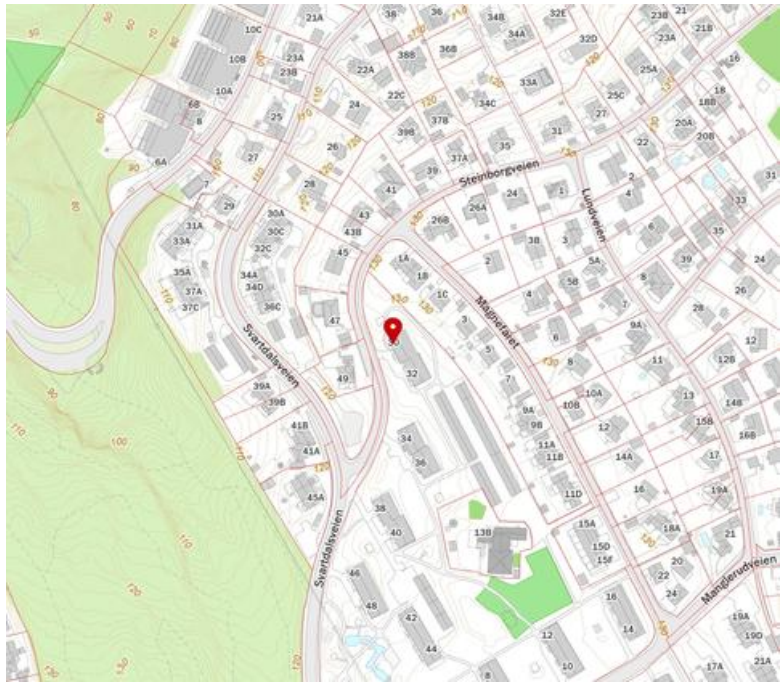
*«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100




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

# Tilstandsrapport

## Peek Eiendom AS

Boligbygg med flere boenheter

Steinborgveien 30 , 0678 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 186

Andelsnummer 78

**Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 63 m²**



**Befaringsdato:** 16.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26048 **Referansenummer:** LI6022

**Foretak:** Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

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.

**Rapportansvarlig**

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

NITO

# 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.



Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Steinborgveien 30, leilighetnr. 231

Leiligheten er en 3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg opprinnelig oppført i 1948.
Boligens samlede bruksareal (BRA) utgjør ca. 81 m², hvorav internt bruksareal (BRA-i) er ca. 63 m². I tillegg disponeres innglasset balkong samt boder i loft og kjeller.
Planløsningen består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bad. Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering, og bad er utvidet mot entré, noe som avviker fra opprinnelige godkjente tegninger.

Innvendige overflater fremstår med generelt normal standard. Gulver består hovedsakelig av originalt heltre treguly med synlig bruksslitasje, noe oppsprekking samt stedvis knirk.
Vegger og himlinger har malte, slette flater.
Innvendige dører fremstår funksjonelle med normal aldersrelatert slitasje, mens hoveddør har mindre kosmetisk skade ved lås/dørhåndtak.

Vinduer og balkongdør er med malte trerammer, aluminiumsbeslag og 2-lags energiglass fra ca. 2011.

Kjøkkenet har innredning fra 2015 med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er installert vannstopp og komfyrvakt. Avløp er løst med pumpe grunnet opprinnelig rombruk.

Badet er flislagt, m/varmekabler og oppusset i 2016. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold mot sluk, fuktutsatte detaljer ved dør/vindu i våtsone samt lokale fugeavvik. Sluk er plassert under badekar med begrenset inspeksjonsmulighet.

Oppvarming skjer med elektriske panelovner, varmekabler på bad og peisovn i stue. Varmtvann leveres via borettslagets felles varmtvannsanlegg.

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

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

Bad er utvidet mot entre, opprinnelig kjøkken v/bad er omgjort til soverom og kjøkken er flyttet til tidligere soverom i stue med åpen løsning.

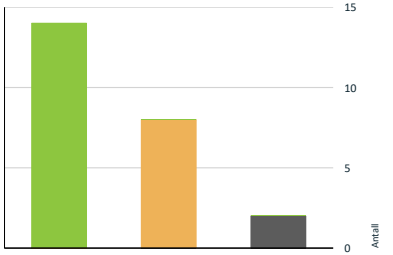


Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1948

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Rehabilitering av kloakkrørene fra blokkene og ut til kommunens nett. |
| 2020 | Modernisering | Nye inngangsdører i regi av brl. |
| 2019 | Modernisering | Rehabilitering av balkonger |
| 2016 | Modernisering | Ny kjøkkeninnredning |
| 2016 | Modernisering | Fra selgers egenerklæring; - badet ble utvidet og pusset opp i 2016 av tidligere eier. Det foreligger noe dokumentasjon (fakturaer og leveransebeskrivelser). Det ble opplyst ved kjøp at flislegging er utført som egeninnsats. Firmaer benyttet: Membran-Teknik AS, Skogheim Installasjon og Multirør AS. |
| 2016 | Modernisering | Elarbeid utført i forbindelse med oppussing av tidligere eier i 2016. Samsvarserklæring foreligger, firma Skogheim El-innstallasjon. |

## UTVENDIG

### TG IU Bygning, generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Lavblokk på 3 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong/murkonstruksjon. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader med etterisolerte pussede flater og utkragede balkonger med glassrekkverk.
Yttertak i saltakskonstruksjon med kaldloft tekket med takstein.
Det er i de siste år foregått større rehabiliteringer i borettslaget med bla. rehabiliteringer av fasader og utvendig bygningsmasse, vindusutskiftninger og opparbeidelse av utearealer.

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

### TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2011.

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

### TG 2 Dører

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2011.
Entredør type B-30/db40 som er brann- og lydklassifisert.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:



Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Tilstandsrapport

Ripe/skade i overflate på innside ved lås.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bruksfunksjon er ivaretatt og avviket er av kosmetisk art.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på ca. 10 m² (inkl. yttervegg) med hovedretning orientert mot vest/sydvest og med adkomst fra stue.
Utvendig strømuttak, terrassebord på betongdekke og vegger er med pussede etterisolerte overflater.
Rekkverkshøyde på 0,99 m målt i åpen stilling på glassfelt.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk
med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: heltre orginialt lakkert gulv
Vegger: malte slette flater
Tak/himling: malte slette flater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Originalt tregulv med naturlig bruksslitasje og oppsprekking etter mange års bruk. Stedvis noe mindre svikt og knirk som kan tyde at innfesting til lirer/spikerslag stedvis har sluppet noe.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket med det kan påregnes/anbefales lokal utbedring mtp. innfesting dersom man ønsker slipe og lakkere gulvet.

# Tilstandsrapport







### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tregulv.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca.3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I hovedsoverom er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med peisovn.
Branntilsyn sist utført februar 26 uten registrerte avvik.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte listefrie fyllingsdører. Det er lagt til grunn brukslitasje vurdert opp mot alder på dører. Det kan derfor ikke utelukkes mindre hakk og kosmetiske sår som er naturlig på dører med f.eks høy bruksfrekvens.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe med speilfronter.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad oppusset av tidligere eier.



Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Tilstandsrapport

Opplyst fra selger: badet ble utvidet og pusset opp i 2016 av tidligere eier. Det foreligger noe dokumentasjon (fakturaer og leveransebeskrivelser). Det ble opplyst ved kjøp at flislegging er utført som egeninnsats. Firmaer benyttet: Membran-Teknik AS, Skogheim Installasjon og Multirør AS.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

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

Oppsprukket sementfuge til venstre for dør. Sannsynlig årsak kan være vibrasjoner ifbm. lukking av dør eller fra vaskemaskin.
Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det må etterfuges mellom fliser og samtidig kontrollere for manglende heft til underlaget. Inspeksjon er begrenset pga. plassert av vaskemaskin i nisje.
Vindu må jevnlig vedlikeholdes og holdes fri for direkte vannpåkjenning.







### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på ca. 14 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist under badekar med avstand ca.295 cm. Fall til forkant av badekar v/sluk er på ca. 6 mm.
Det er ikke mulig å måle fall i dusjsone på gulvet pga. innfliset badekar.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og

# Tilstandsrapport

med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

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

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

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Sluk er plassert under badekar med begrenset tilgang for rengjøring og inspeksjon.
Flislagt frontplate til kar er fuget/festet mot vegg med silikon og ikke mulig å løsne på befaring.
Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.

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

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap m/belysning, badekar med hengslet glassvegg, veggmontert wc og nisje m/opplegg for vaskemaskin samt integrert veggskap.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.



Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Tilstandsrapport

Svelling på skrog og overflateskader på skuffefronter.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.





2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering med avtrekksventil i himling og tilluft via veggventil.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.





2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette. Bad ligger mot leilighetens yttervegg og tilstøtende vegger i mur-/betongkonstruksjon. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport







## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med enkel kum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn og det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Avløp fra oppvaskmaskin og kum er via avløpspumpe (opprinnelig soverom uten avløp)

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

Det er takhengt kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

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

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.





Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i benkeskap på kjøkken og forkrommede rør på bad til installasjonene fra kasse.
Hovedstoppekraner er plassert i luke på bad.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.







**TG 1 Avløpsrør**

Anlegget er i hovedsak med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Det er iflg. årsberetning gjennomført totalrehabilitering av baderom i 2005/2006 med bl.a.nytt avløpssystem.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere.
Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

**TG 1 Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, ventiler i yttervegg og felles avtrekk til luftekanal fra bad/wc og kjøkken.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

**TG 1 Andre VVS-installasjoner**

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen. Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.
Avløpspumpe i benk på kjøkken. Pumpen er testet og fungerer ved full tank.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som dekkes gjennom felleskostnader.

### TG 1 Andre installasjoner

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

### TG 1 Oppvarming

Med unntak av peisovn i stue er boligen oppvarmet med elektrisk panelovn i stue og bad m/varmekabler

### 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.*

Sikringsskap plassert i fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp.
Elarbeid utført i forbindelse med oppussing av tidligere eier i 2016.
Samsvarserklæring foreligger, firma Skogheim El-innstallasjon.

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.
   **1948 Leiligheten har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL.anlegget.**
   **Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Elarbeid utført i forbindelse med oppussing av tidligere eier i 2016.**
   **Samsvarserklæring foreligger, firma Skogheim El-innstallasjon.**
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



Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Tilstandsrapport

anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**





## 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.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke opplyst om gjennomførte målinger på radonverdier.
Boligen ligger i aktsomhetsområde definert "moderat til lav"

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

# 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

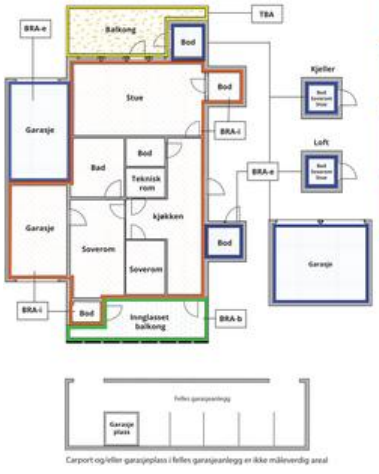
## Hva er måleverdig areal?

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 fellles 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.



Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2. etasje | 63 | | 10 | 73 | |
| Loftsbod | | 2 | | 2 | |
| Kjellerbod | | 4 | | 4 | |
| Kjellerbod | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **63** | **8** | **10** | | |
| **SUM BRA** | **81** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad | | Innglasset balkong |
| Loftsbod | | Bod | |
| Kjellerbod | | Bod | |
| Kjellerbod | | Bod | |

**Kommentar**

Areal for yttervegg er inkludert i oppmåling av innglasset balkong. Arealet utgjør ca. 1,2 m²
Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet. Gulvareal er oppmålt til 9,6 m².
Boligen disponerer boder i kjeller/underetasje på 4,48 og 2,45 m²
Bod er merket med leilighetsnummer for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Bad er utvidet mot entre, opprinnelig kjøkken v/bad er omgjort til soverom og kjøkken er flyttet til tidligere soverom i stue med åpen løsning.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.2.2026 | Per-Eddie Ekrem | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 148 | 186 | 0 | 0 | 31905.7 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**
Steinborgveien 30

**Hjemmelshaver**
Manglerud Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 231/Manglerud Borettslag | 950526181 | 231 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | June Rafaelsen Alexandersen |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 78 | 3 100 | 22 585 | *31.12.2025* | 864 247 | *18.02.2026* |

**Kommentar**
Opplyst av forr.fører



Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig vei

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Tinglyste/andre forhold**

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

**Eiendomsopplysninger**

3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etg bestående av entre, 2 stk. soverom, bad, stue og kjøkken.
Steinborgveien 30 ligger i et etablert boligstrøk i bydel Østensjø. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og rekkehus fra ulike byggeår, med jevnt vedlikeholdte fasader og opparbeidede fellesarealer. Gaten har begrenset gjennomgangstrafikk og fremstår som rolig og grønn, med trær og små grøntområder som gir skjerming mot nærliggende veier.
Kollektivdekningen er god: flere busslinjer går i nærheten, og Manglerud T-bane-stasjon ligger i gangavstand med hyppige avganger mot Oslo sentrum.
Dagligvarebutikk og nærservice finnes innen 5–10 minutters gange, mens større kjøpesentre som Manglerud Senter og Bryn Senter er en kort buss- eller sykkeltur unna. Området har barnehager, skoler og lekeplasser i rimelig nærhet.
Helhetsinntrykket er et stille, godt vedlikeholdt boligmiljø med funksjonelle transportforbindelser og enkel tilgang til handel og rekreasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført:
2024 Rehabilitering av kloakkrørene fra blokkene og ut til kommunens nett gjennomført.
2020 Rehabiliteringen av blokker som ble påbegynt i 2017, er ferdig.
2020 Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem
2020 Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2019-2020 Rehabilitering av samtlige balkonger.
2018-19 61 nye garasjer med El-billadning er satt opp og i bruk
2018-19 Vår nye park med avdekket fjell, vanndammer, beplanting og sitteplasser er ferdig.
2018 Malt alle oppganger
2018 Malt alle vaskeriene
2018 Byttet postkasser i alle blokkene.
2018 De resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
2018 Vinduer på fellesområder som loft og kjeller er byttet
2018 Påbegynt bytte til led-lys med sensor i alle fellesområder
2018 Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drensbasseng er ferdig
2018 Ferdig med å drenere rundt: Manglerudveien 1-15, 2-16, Steinborgveien 30-44 og Svartdalsveien 46 – 54. Alle blokker er dermed drenert på nytt.
2017 Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet: Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder
2017 Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktsentral
2017 Drenere rundt blokkene i Mangleruveien 2 – 16
2017 Satt opp nye avfallsstasjoner
2016 Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører
2016 Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen
2016 Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
2016 Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring | 87808209. | | | |

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 18.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 20.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 16.02.2026 | Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 20.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 20.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.02.2026 | |
| 2 | 20.02.2026 | |
| 3 | 26.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# 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.

Steinborgveien 30 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 186
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# 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

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

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

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

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

# 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
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
18-0020/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Steinborgveien 30, 0678 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Østensjø

**Selgere**
June Alexandersen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
27. mars 2024

**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: 3818655
Forsikret i: Tryg forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Badet ble utvidet og pusset opp i 2016 av tidligere eier. Det foreligger noe dokumentasjon (fakturaer og leveransebeskrivelser). Det ble opplyst ved kjøp at flislegging er utført som egeninnsats. Firmaer benyttet: Membran-Teknik AS, Skogheim Installasjon og Multirør AS.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det foreligger faktura på "membrantekking av våtrom inkl. oppkanter opp til 10 mkv". Firma: Membram-teknikk

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



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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Borettslaget har utført omfattende rehabilitering av byggene og fellesarealer. 2024: Rørfornying (rør i rør) 2020: Inngangsparti: Nye inngangsdører til oppgangene med nytt videocallingssystem. Vaskeri: Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem. Malt vaskerier. 2019 - 2020: Rehabilitering av samtlige balkonger 2018: Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drensbasseng er ferdig. Bytte til led- lys i alle fellesområder med sensor. Vinduer på fellesområder som loft/kjeller er byttet. Resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet. Byttet postkasser i alle blokkene. Malt alle oppganger 2018 - 2020: Uteareal - Vår nye park med avdekket fjell, vanndammer, beplanting og sitteplasser er ferdig. Hele uteområdet er rehabilitert. 2018 - 2019: EL-bil 61 nye garasjer med El-billadning er satt opp og i bruk. 2017: Satt opp nye avfallsstasjoner 2016: Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører. 2017: Drenere rundt blokkene i Mangleruдveien 2 -16. Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktsentral. Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet. Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder og nye lekeområder. 2017 - 2020: Samtlige blokker rehabilitert. 2016: Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Mangleruдveien 2-16. 2016; P-plasser Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil. 2014: Drenering av Steinborgveien. 2012: Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken. 2011: Skiftet ut alle gamle vinduer og balkongdører

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Drenering i regi av borettslaget i 2017-2018

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elarbeid utført i forbindelse med oppussing av tidligere eier i 2016. Samsvarserklæring foreligger, firma Skogheim El-innstallasjon.

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

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

**Eventuell kommentar:** Det finnes elbilplasser/parkering til leie i borettslaget. Ikke noe eget tilknyttet denne leiligheten.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørfornying i regi av borettslaget i 2024.

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

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

**Beskriv:** Avløpspumpe på kjøkken

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

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

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

## Feil og mangler

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

**Beskriv:** Liten sprekk i flis under servanten på badet.

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

**Eventuell kommentar:** Det ble gjennomført tilsyn av ildsted/fyringsanlegg av Brann- og redningsetaten 09.02.2026. Tilsynet avdekket ingen avvik.

**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?** Salgsoppgaven fra 2024, da ble leiligheten målt til 62 kvm (BRA-i)

**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?**

Ja

**Beskriv:** Pågående reguleringssak - saksnummer: 202017553

**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.

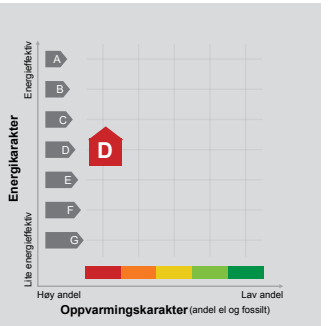
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 18-0020/26**

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Manglerud Borettslag-202-206-207-210-211-214-215-218-219-222-223-226-227-230-231 |
| Antall registrerte enheter | 15 |
| Postnummer | 0678 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 148 |
| Bruksnummer | 186 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80340486 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-199569 |
| Dato | 09.12.2025 |
| 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.: 18-0020/26 . Vår ref.: 0104-1-231 Dato: 18.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | MANGLERUD BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 950526181 |
| Andelseier: | Alexandersen, June Rafaelsen |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 231 |
| Adresse: | Steinborgveien 30, 0678 OSLO |
| Andelsnummer: | 78 |
| Gnr. | 148 |
| Bnr. | 186 |

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87808209.
- 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.

Dyrehold praktiseres tillatt etter søknad fra styret. Borettslaget har oppgradert kabelnett/internett. For å få fullført arbeidet må man kontakte TV/internett kontakt i leilighet. Det har vært sendt ut, og beboere har blitt kontakten for å få adgang til leilighet for å få denne byttet. 12 leiligheter har nektet montører å komme inn. For at borettslaget ikke skal få kommende kostnader for at disse ikke har sluppet inn montører, ønsker vi at det legges inn følgene tekst: Hva gjøres med de som ikke er oppgradert: Disse beboere må selv ta kontakt med kundesenteret på tlf 92405050 og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv. Prisen på dette er kr 2 095,- . Hvis en beboer ikke har oppgradert antennekontakten og dette viser seg å skape støy i nettet for resterende beboere, kan man måtte gjøre endringer som gjør at beboeren ikke lenger vil ha tilgang til internett. Beboeren vil bli informert om dette direkte. Om det kun er et problemer for beboeren selv, vil vi ikke gjøre noen endringer. Dette skal legges inn på følgende leiligheter: MANGLERUDVEIEN 1 A H0403 MANGLERUDVEIEN 1 B H0103 MANGLERUDVEIEN 1 B H0202 MANGLERUDVEIEN 1 C H0101 MANGLERUDVEIEN 3 H0101 MANGLERUDVEIEN 14 H0201 MANGLERUDVEIEN 16 H0102 STEINBORGVEIEN 34 H0202 SVARTDALSVEIEN 50 H0102 SVARTDALSVEIEN 52 H0202 SVARTDALSVEIEN 54 H0102. Steinborgveien 40, Leilighetsnr. 121 Ved befaring oktober 2025 i nevnte leilighet ble følgende avvik avdekket: • Lufteluker på kjøkken er dekket helt igjen. Dette er luker som tidligere er tvangsåpnet av borettslaget. Dette er luker som sitter på vegg mot bad- med luftekanal over tak, og lufteluke på vegg ved kjøkkenvindu. • Luftespalter over vinduene innvendig er fjernet, og tappet over.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenr.: | 11342108 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,16% |
| Restsaldo | 2 765 303,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.10.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207983047 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,89% |
| Restsaldo | 113 462 199,41 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2061 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207983055 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,89% |
| Restsaldo | 54 059 284,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2061 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 782,46,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820798304; IN lån 1 - Akonto renter | 2 420,51 | |
| Lån nr: 9820798304; IN lån 1 - Akonto avdrag | 514,95 | |
| Balkong - ny i 2002 | 551,00 | |
| Felleskostnader | 6 296,00 | |

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: | 749,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 45 523,- |
| Annen formue: | 22 585,- |
| Gjeld: | 864 018,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenummer: | 11342108 |
| Restsaldo: | 12 550,89 |
| Kapitalkostnader: | 3 310,10 |
| IN-avtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207983047 |

| | |
|---|---|
| Restsaldo: | 593 367,48 |
| Kapitalkostnader: | 2 846,27 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207983055 |
| Restsaldo: | 258 328,37 |
| Kapitalkostnader: | 1 276,75 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 864 246,74,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**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/Morten Henry Hermansen, e-post: manglerud@styrerommet.no

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

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 104
MANGLERUD BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i MANGLERUD BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/104

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Det vil bli avholdt beboermøte mandag 5.mai- kl 18.00-19.30 i Ryenberget Kirke, Enebakkveien 152.**
Det vil bli avholdt beboermøte mandag 5.mai- kl 18.00-19.30 i Ryenberget Kirke, Enebakkveien 152. Har du spørsmål til det som skal tas opp i den digitale GF, ønsker å levere manuell stemmeseddel, eller har andre spørsmål til styret, møt opp 

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Sportsboden
6. Etablering av parsellhage
7. Parkering
8. Egenberedskap og tilfluktsrom
9. Priser på leie av garasje i borettslaget
10. Ny husordensregel 5A

11. Stryke avsnitt 13C i husordensreglene
12. Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025
13. Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i MANGLERUD 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.

**Styrets innstilling**

Styreleder Morten Hermansen er møteleder,.

**Forslag til vedtak**

Morten Hermansen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Unni Olsen og Siw Korsell er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

**Vedlegg**
1. styrets arbeid 2024-2025 .pdf
2. MANGLERUD BORETTSLAG regnskap 2024.pdf
3. 0104 Manglerud Borettslag.pdf

Sak 5
## Sportsboden

**Forslag fremmet av:**
Jeanette Eidaker

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

Endre hva som kan oppbevares i sportsbod: Vi opplever at listen over hva som kan oppbevares i sportsboden rommer litt lite. Vi ønsker å utvide denne til å gjelde mer sportsutstyr, samt flere uteleker. Vi ønsker å legge til skøyter, skistøvler, samt typiske uteleker/spill (som f.eks kritt, baller, bøtter, spader, boccia, crocket o.l)

**Styrets innstilling**
For sakens sin opplysning vil styret opplyse om at det er ulike antall sportsboder og størrelsene på disse pr blokk. Noen oppganger har heller ikke sportsbod. Pr i dag er det noen blokker hvor sportsboden i dag er 100% fulle. Med å tillate at man kan oppbevare mer enn det som er pr i dag, vil det bety at for noen blokker er ikke dette mulig. Det er vanskelig å lage ulike regler pr blokk. Styret vil oppfordre alle til å gå ned i sine sportsboder for å se hvor mye plass det er, og om det er mulig å oppbevare mer slik forslagstiller nevner.

**Forslag til vedtak**
Tillate mer sportsutstyr og uteleker i sportsboden



Sak 6
## Etablering av parsellhage

**Forslag fremmet av:**
Vilde Moltu Haaby

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

Borettslaget vårt har et flott og romslig uteareal med potensial for økt trivsel og fellesskap. Jeg foreslår at vi tilrettelegger for en parsellhage hvor beboerne kan dyrke egne urter, grønnsaker og blomster i pallekarmer eller dyrkingskasser. Dette vil skape et grønnere og mer levende uteområde, samtidig som det skaper en sosial møteplass og gir mulighet for kortreist matproduksjon.

Tiltaket kan gjennomføres på en enkel og fleksibel måte, og det finnes flere mulige løsninger. Mange borettslag organiserer dette ved at styret eller et utvalg har driftsansvaret og tildeler plasser basert på søknader. En årlig avgift kan innføres for å dekke de faktiske kostnadene knyttet til etablering og vedlikehold.

Jeg håper årsmøtet vil støtte dette forslaget og bidra til å gjøre borettslaget vårt enda mer inkluderende og grønt!

**Styrets innstilling**
I forbindelse med oppgraderingen av uteområde er det satt av et område ved barnehagen bak garasjene ned mot blokken Steinborgveien 38-40. Her er det og uttak for vann.

Forsalget er tatt opp tidligere. Styret er positiv til en slik ordning, men vi har ikke kapasitet til å følge opp dette i hverdagen.

Styret kan lage noen retningslinjer for en slik ordning.

Styret foreslår at hvis forslaget blir vedtatt at den enkelte som får tildelt er område, må selv stå for kostanden og innkjøp av pallekasser/jord etc.

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet vedtar å tilrettelegge for en parsellhage med mulighet for beboerne til å dyrke i pallekarmer eller dyrkingskasser. Styret gis ansvar for å utrede praktiske løsninger, herunder organisering, plassering og eventuelle kostnader, samt implementering av ordningen.

Sak 7
## Parkering

**Forslag fremmet av:**
Lisa Mari Ragnarsson

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

Ønske om å gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.

**Styrets innstilling**

**Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.**
Når vi hadde P-kort, medførte det merarbeid for styret. Vi måtte ta inn P-kort, dele de ut til nye leietakere.

Leietakere opplevde at kort ble borte, lagt igjen i ulike biler etc slik at kontrollavgift ble ilagt ved kontroll, da man ikke hadde disse synlig i front vindu. Styret mottok som en følge av dette klager da man mente at det var ilagt feilaktig kontrollavgift.

Styret mener at dagens løsning er bedre for borettslaget og den enkelte leietaker. For de som behøver å bytte bil eks hvis egen bil er på service, får man som oftest svar i løpet av kort tid at reg nr er byttet. (ikke etter kl 16:00 på fredager til kl 08:00 mandag). For saken sin opplysning, kan styreleder opplyse om at det er 5 leietakere som har byttet reg nr. i løpet av det siste året. Av disse 5 er det 2 som har hatt et ønske om på bytte reg nr på sin bil 2-3 ganger i løpet av en 1 mnd.

Kostnader for å lage kort, samt fordeling, utdeling av nye kort hvis man har mistet sitt kort, vil bli belastet leietakere hvis forsalget blir godkjent.

Styret mener at det å gå tilbake til kort, er å gå tilbake et mer tungrodd system.

**Forslag til vedtak**
Gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.

Sak 8
## Egenberedskap og tilfluktsrom

**Forslag fremmet av:**
Hege Skorpen Olsen

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

Det er et større fokus på egenberedskap. Derfor lurer jeg på følgende:

1. Tilfluktsrom: Det er tre tilfluktsrom i borettslaget. I hvilke blokk, hva er standard og hvor mange kan oppholde seg der, samt informasjon om dyr - ikke dyr kan oppholde seg der er fin informasjon for beboere om behovet skulle melde seg.

2. Lagring av vann:

Hver person bør ha 20 l vann i beredskap. Er det mulighet for en felles lagringsplass?

**Styrets innstilling**
Styret ser behov for tilfluktsrom slik forslagstiller nevner.

Det er tilfluktsrom i blokk Manglerudveien 1, blokk Svardalsveien 50-54, og blokk Steinborgveien 42-44.



Om disse rommene tilfredsstiller de krav som er stilt til tilfluktsrom, vet vi ikke. Det er stor sansylighet for at vi her må foreta en oppgradering.

Når det gjelder punkt 2 i forslaget, kan vi få det til under den forutsetningen at vi tar tilbake boder som er utleid til beboere. Hvis forsalget går igjennom, bør disse få 6 mnd på seg for å tømme bodene.

**Forslag til vedtak**
1. Tilfluktsrom:

Få Sivilforsvaret eller tilsvarende til å gjennomgå dem, sjekke tilstanden. Om de er brukenes kan det være en idee å utstyre dem med et kokeapparat, lommelykt, lighter og en radio i hver av dem.

2. Vannlagring:

Er det mulig at hver oppgang får et felles rom hvor vi kan oppbevare vanndunker.

Sak 9
## Priser på leie av garasje i borettslaget

**Forslag fremmet av:**
Jorunn Norli

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

GARASJER i borettslaget vårt

Tidligere måtte alle betale 50 000 kroner i innskudd for å leie garasjer.

Utover det var det to-prissystem. De som har elbil som lades i garasjen, betaler noen hundrelapper mer i månedsleie, enn de som har biler som bruker bensin og diesel. Strøm koster jo borettslaget mange kroner i året. Strømprisene har skutt i været de siste årene.

Plutselig ble det forandringer i dette opplegget. Jeg kan ikke huske at dette har vært oppe for avstemning på GF. Jeg kan skjønne at ikke alle har 50 000 kroner til innskudd og at alternativet er at de heller betaler mer i leie av garasje. Men det som er veldig merkelig, er at denne månedsleien er det samme både for de med elbil og de som har biler som ikke lades i garasjen.

Dette betyr at elbileiere sponses av de som fyller drivstoff andre steder.

Her bør det være ulik månedsleie for de som lader elbil i garasje og de som ikke lader i garasje.

**Styrets innstilling**

**Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.**
Forslagstiller spørsmål om dette har vært oppe på GF tidligere. Dette ble tatt opp og stemt over på GF 2023. Et stort flertall stemte da for at vi gikk bort fra innskudd for nye leietakere, og ny flat leie kostnad på kr 900.- pr mnd uavhengig om man lader eller ikke.

Når vi hadde en slik løsning for forslagstiller foreslår, var det en tungvint, manuell og fordyrende løsning. Leietaker måtte huske å gi melding om man byttet til El bil og tilbake. Styret måtte gi beskjed til OBOS om å legge på en strømkostnad /ta den bort. For denne jobben ble borettslaget fakturert av OBOS.

Det kan innføres ulike løsninger for automatisk avlesning av strømmen for de som lader i garasjer og på p-plasser med ladning. Dette er løsninger som koster penger. Videre må styret sende en oversikt til OBOS som igjen utsteder faktura til den enkelte. Kostander med nytt system, sende ut fakturaer er kostander som da vil bli lagt oppå dagens leie for både garasjer og P-plasser med ladning.

Når det gjelder forslagstiller sitt spørsmål rundt strømkostnaden, kan det opplyses at leieinntektene dekker inn strømkostnadene for garasjene.

Dagens løsning mener styret er den beste for beboere og den mest kostnadseffektive for borettslaget.

**Forslag til vedtak**

Ulik pris på leie av garasje til de som lader elbil og de som ikke lader bil i garasje

Sak 10

## Ny husordensregel 5A

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

I kjellere, sykkelboder eller på loft, er det ikke lov under noen omstendigheter å lade EL-sykkel eller -sparkesykkel. Dette begrunnes i stor brannfare. Slik ladning må foregå inne i den enkeltes leilighet.

EL-sykler eller -sparkesykler som lades ulovlig på fellesområdene, vil bli fjernet på eiers bekostning.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen sier ja til forslaget til ny husordensregel 5A

Sak 11

## Stryke avsnitt 13C i husordensreglene

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

I husordensreglene punkt 13c omhandler frie parkeringsplasser. Disse frie P-plassene har vi ikke lengre, ei heller P-kort som nevnes i dette punktet. Da hele 13C er feil, bør punktet fjernes.

**Styrets innstilling**

Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.

**Forslag til vedtak**

Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.



Sak 12

## Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025

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

Sist sesong ble snømåking utført av Morten Hermansen. Styret ved Liv Marit, Mette Valø og Marie Strandman spurte om Morten og kunne måke sesong 2024/2025. De baserte sitt spørsmål med hvordan jobbe ble utført, samt positive tilbakemeldinger fra andelseiere.

Det ble avtalt et fast honorar som er skattepliktig på kr 50 000.- for utført arbeid. I jobben inngår måking, strøing og feiing om våren.

**Forslag til vedtak**

Styret ved; Liv-Marit, Marie og Mette, anbefaler at man stemmer for dette forslaget. Beløpet ble satt til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. NB det betales skatt på det angitte beløpet. De tre nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen.

Sak 13

## Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026

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

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar for perioden 2023- 2024 var på kr 300 000.- Styret foreslår at styrehonoraret for 2024-2025 holdes på kr 300 000.-. Til informasjon er ikke beløpet blitt justert opp siden 2021. Beløpet er skattepliktig.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.- for styreåret 2025-2026

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

- Morten Hermansen

  Morten har bodd lenge i boretslaget. Han har god kontroll på hva som er gjort med boretslaget (oppgradering av blokker og uteområdene) og god oversikt over vedlikehold, samt hva som skal gjøres i fremtiden. Har en

god oversikt og kontroll på økonomien i boretslaget sammen med styret og OBOS. Jobber for at alle beboere skal ha et godt sted å bo. Lytter til alle som tar kontakt, og prøver å bistå mest mulig måte.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Alexander Østlund Blikeng

  1. Engasjement og tilgjengelighet: "Som en som har bodd her i flere år, er jeg svært engasjert i miljøet og trivselen i borettslaget vårt. Jeg ønsker å være en tilgjengelig og lyttende representant for alle beboere, og sikre at alles stemmer blir hørt i styrets arbeid."

  2. Løsningsorientert og samarbeidende: "Jeg er vant til å jobbe i team og løse utfordringer på en konstruktiv måte. Jeg vil bidra til å skape et positivt samarbeid mellom styret og beboerne, og arbeide for løsninger som gagner fellesskapet."

  3. Fokus på langsiktig utvikling: "Jeg har et sterkt ønske om å bidra til borettslagets videre utvikling og trivsel. Jeg vil fokusere på bærekraftige tiltak, vedlikehold ect for å sikre et trygt og godt bomiljø for fremtiden."

  4. Praktisk tilnærming: "Jeg er opptatt av å gjøre styrets arbeid så effektivt og oversiktlig som mulig. Jeg ønsker å forbedre informasjonen til beboerne og sørge for at alle er oppdatert om viktige beslutninger og tiltak som påvirker oss."

  5. Egen motivasjon: "Jeg ønsker å stille som tillitsvalgt fordi jeg brenner for fellesskapet vårt. Jeg tror på åpenhet, samarbeid og godt styrearbeid som grunnlaget for et borettslag hvor alle trives."

  6. Jeg har en far som er styreleder i et av borettslagene i kværnerbyen, og har fått et godt innblikk i hva en slik rolle innebærer.
- Marie Therese Strandmann

  Jeg ønsker å fortsette i styret. Jeg synes det er givende å kunne bidra for at Manglerud borettslag skal bli bedre.
- Mette Annie Valø

  Ønsker å fortsette som styremedlem og gjøre det beste for å holde kostnadene nede.
- Tore Lundell Olsen

  Har bodd i borettslaget i mange år og kjenner borettslaget godt.  Føler jeg har god økonomisk innsikt, og har sittet i styret før.

Sak 15

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Morten Henry Hermansen



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

- Liv Marit  Henriksen

## Styrets arbeid - styreåret 2024-2025

**Styrets oppgaver og ansvar**
Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov og boligselskapets vedtekter (spesielt relevant er Lov om burettslag). Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Styret skal bl.a. sette inn tiltak som skal forhindre at boligmassen forringes i verdi.

**Gjennomføring av Generalforsamling i 2024**
Generalforsamlingen ble gjennomført digitalt. Det ble avholdt et beboermøte i perioden mens den digitale GF pågikk.

**Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2024.**
Ingen av de innkomne forslagene til GF 2024 ble vedtatt.

**Styrets arbeid for perioden 2024/2025**
I perioden 2024/2025 har styret fulgt opp reklamasjonsoppgaver som har hengt igjen etter oppussingen av borettslaget.

Styret bruker også mye tid på å følge opp de som utfører «daglige» oppgaver i vårt borettslag (Karlsen vaktmester, Hagespesialisten, Ren service (vask), rørlegger og andre vi har serviceavtale med).

Styret har hatt stort fokus på det arbeidet som ble gjort i forbindelse med rør-rehabiliteringen. Styret har jobbet med planer i forkant, oppfølging underveis og etterarbeid ettersom de ulike blokkene ble ferdige.

**Prosjekt rør-rehabilitering**
Kloakkrørene som går fra blokkene og ut til det offentlige nettet, er fra den gang borettslaget var nytt. Det har vært foretatt mindre utbedringer gjennom årene når det er oppdaget feil.
Etter en vellykket oppgradering av hele borettslaget, var de gamle kloakkrørene det neste som burde rehabiliteres. Vi hadde et par lekkasjer som gjorde at Styret i 2022 vedtok rehabiliteringen burde gjennomføres så raskt som mulig. Styret valgte firmaet TT-teknikk som leverandør for å utføre dette arbeidet. Arbeidet gikk ut på å legge rør i rør, fra kjeller og videre utover til kommunens nett.

Arbeidet ble igangsatt våren 2024 og avsluttet høsten 2024. Ved hver blokk ble det satt opp en toalett-vogn. Det ble brukt ca 4 dager pr blokk. Arbeidet gikk som planlagt, ingen «overraskelser» dukket opp.
Til tross for de ulemper det medførte for beboerne å være uten vann i 4 dager, har styret fått positive tilbakemeldinger både på planleggingen, informasjon som ble sendt ut og oppfølgingen av arbeidet underveis.
Fra firmaet TT- teknikk har borettslaget fått positive tilbakemeldinger på hvordan alt var lagt til rette slik at de ikke fikk noen unødvendige stopp i arbeidsprosessen.

Styret vil inngå en vedlikeholdsavtale om spyling av rørene hvert 5.år.

**Rens av takrenner**
Vi har ikke hatt noen inspeksjon/rensing av takrennene siden vi la nye takrenner for ca 5 år siden. Noen takrenner var tette og noen var i ferd med å bli tette. Det ble derfor leid inn et firma som inspiserte alle takrenner og renset der det var nødvendig.

**Husleieøkning 2025**
Etter mange år med husleieøkninger, var det tilfredsstillende å kunne holde husleia uforandret i hvert fall frem til juni 2025. Men Styret må ta en ny vurdering i juni 2025 for å sikre at inntekter står i forhold til utgifter.

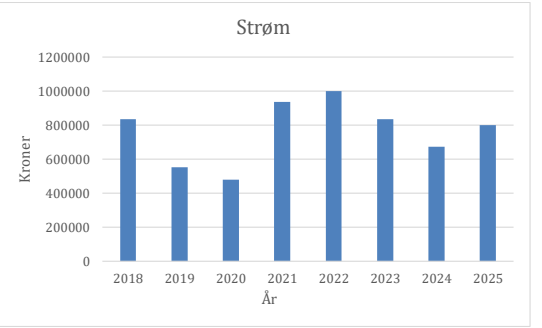
**Planlegging av økonomien for å kunne ta unna nødvendige vedlikeholdsoppgaver i årene framover**
Nå som vi er ferdig med de store vedlikeholdsoppgavene, er det viktig at man planlegger økonomien fremover. Det må bygges opp en buffer slik at vi slipper store husleieøkninger for å finansiere nødvendig vedlikehold. Slik det ser ut, vil borettslaget kunne gå med overskudd etter 2025.
Styret foreslår at overskuddet disponeres på følgende måte:

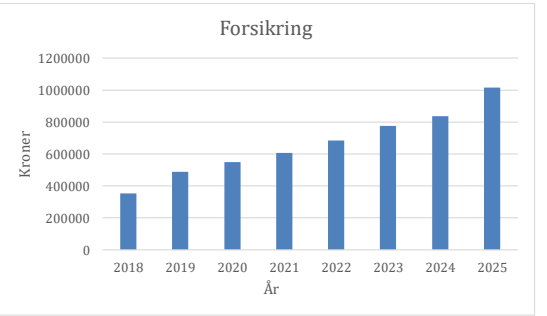
- Vi må først bygge opp en generell buffer på ca 5 mill. Det er rimelig for et borettslag av vår størrelse. Vi må ha penger på bok for å ta unna uventede utgifter som kommer med (u)jevne mellomrom.
- Når bufferkonto er fylt opp, ser Styret to mulige alternativer:
    1. Ta noe av overskuddet og nedbetale på lånet vi har i OBOS banken. Vi vil da få lavere kostander pr måned og fellesgjelden pr leilighet vil synke. Lavere fellesgjeld vil slå positivt ut ved salg av leilighet.
    2. Ta noe av overskuddet og bygge opp en større bufferkonto for å slippe å ta opp nytt lån ved fremtidig vedlikehold.

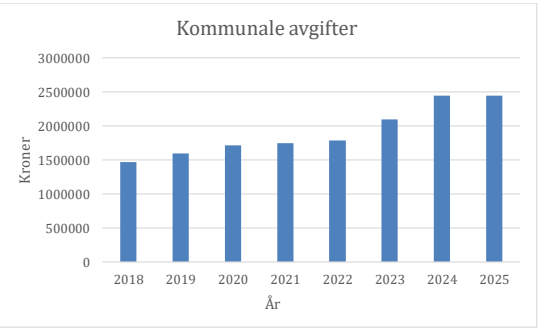
**Oversikt over de største faste kostnadene i et borettslag og hvordan de varierer i pris.**
Vi vil her vise 3 kostnader som varier i pris, og prisen er det lite vi som styre får gjort noe med (tall fra budsjett for 2025)

- Forsikring- her øker premien i takt med antall varmekabler på bad som går i stykker.
    - Forsikring har fra 2018 til 2025 økt fra kr 352 000 til 1 016 000. En økning på 188 %. Forsikringen utgjør i snitt kr 378 pr andel i 2025. (I 2018 utgjorde denne utgiften i snitt kr 131 pr andel.)
- Strøm- selve strømprisen går ned, men nettleien går opp. Vanskelig å treffe rett på budsjett når prisen for strøm svinger fra dag til dag. Har svingt fra kr 352 280 (2018) til 999 398 (2022). Budsjettert med kr 800 000 i 2025.
- Kommunale avgifter- det vi vet er at denne utgiften bare vil stige fremover.
    - Har økt fra kr 1 465 489 i 2018 til kr 2 742 000 i 2025. En økning på 87 %. Denne utgiften utgjør i snitt kr 1 020 pr andel i 2025. (I 2018 utgjorde denne utgiften i snitt kr 545 pr andel.)





**Fremtidige vedlikeholds-oppgaver**
Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2055 og estimert kostnader for dette. Dette for å ha et visst bilde av kostnader framover slik at vi har noe å planlegge ut fra. Styret har så langt estimert kostnader (2024 priser) på kr 33 800 000,- i perioden 2026-2055. Dette er kostander for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt.
NB dette er grove estimater, det reelle tallet vil avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

Nye varmtvanns-beredere er det neste store prosjektet som står på planen. Dette er planlagt til 2030. Berederne har da nådd sin tekniske levealder. Mange klager over for lite varmt vann, så styret ser på det som et nødvendig grep. I årene fram til 2030 må det derfor settes av nok penger til dette prosjektet.

| Kategori | Underkategori | Tittel | Dato | Bygning | Status | Budsjett |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygning utvendig | Vegger og fasader | Vurdering om tak må gjøres noe med | 2055 | | Til vurdering | 3 000 000,00 |
| Bygning utvendig | Vegger og fasader | utskiftning av vinduer | 2052 | | Til vurdering | 12 000 000,00 |
| Bygning utvendig | Vegger og fasader | Male utvendig blokker | 2042 | | Til vurdering | 4 200 000,00 |
| Bygning utvendig | Vegger og fasader | Vask av alle fasader | 2037 | | Planlagt | 2 000 000,00 |
| Bygning innvendig | Overflater (vegger, himlinger og gulv) | Overflatebehandling av fellesområder | 2037 | | Planlagt | 2 500 000,00 |
| Bygning utvendig | Vinduer, dører og porter | male alle vinduer utvendig | 2035 | | Til vurdering | 3 000 000,00 |
| Bygning utvendig | Vegger og fasader | Male garasjer | 2030 | | Til vurdering | 600 000,00 |
| VVS | Varmtvannsberedere | Skifte ut VV beredere | 2030 | | Til vurdering | 6 000 000,00 |
| Bygning innvendig | Overflater (vegger, himlinger og gulv) | Trappeneser | 2026 | | Til vurdering | 500 000,00 |
| VVS | | Rørfornying av kloakk ledninger | 2024 | Steinborgveien 30-32 | Ferdigstilt | - |
| | | | | | | 33 800 000,00 |

**Energikartlegging**
For å vurdere om borettslaget kunne spare kostander rundt elektrisitet/oppvarming etc., ble det i 2024 foretatt en energikartlegging av borettslag via OBOS, med støtte fra ENOVA og Oslo kommune. Rapporten er delt på Vibbo den 11.02.2025.

Kort oppsummert sier denne rapporten at det er lite borettslaget kan gjøre – utover det vi allerede har gjort. Dette fordi vi i forbindelse med den store rehabiliteringen bl. a. etterisolert fasader, byttet vinduer og laget nye piper.
For å få ned energikostnadene for de som bor i toppleilighetene, kan man legge mer isolasjon på loft. Men dette tiltaket er ikke regningssvarende og er derfor ikke anbefalt.
De to tiltakene man har sett seg ut i rapporten er:
Legge solceller på tak på garasjene ved barnehagen. Kan være lønnsomt om 15-20 år.

1. Bytte ut dagen VV-beredere til nye med såkalt smart styring. Som nevnte over nærmer dagens VV-beredere seg sin tekniske levealder og styret har en plan om å bytte disse ut i 2030. Nye beredere vil ha smart styring og andre funksjoner som kan redusere energibehovet på varmtvanns-området.

**Dugnad**
På høsten ble det via Vibbo sendt ut informasjon om dugnad. Her ba vi om at de som ville ta ansvar for sin oppgang/blokk, meldte seg. Det meldte seg svært få personer. Det ble gjennomført dugnad på 3 blokker. Det ble vasket vegger i oppgangene, ryddet på fellesområdene, kostet/vasket gulv i loft/kjeller etc.



**Butikklokalet.**
Leiekontrakten butikken hadde for å leie lokale av borettslaget, går ut 31.04.2025. Butikken varslet i oktober 2024 at de ikke ønsket å forlenge kontrakten.

Styret er usikre på hva vi ønsker å gjøre med lokalet videre. Skal vi leie ut til en ny aktør eller bygge om lokalet til nye leiligheter? Det ble lagt ut en meningsmåling rundt dette på Vibbo for å høre hva beboerne mente.

Uavhengig av hva man ønsker å gjøre med lokalet, trenger lokalet en oppgradering. Skal vi leie ut, har vi følgende alternativer:

- Oppgradere lokalet og ta igjen kostanden ved høy leie.
- La leietager oppgradere og ta en lavere leie.

Bygge om til leiligheter hvis aktuelle krav oppfylles:

- Hva koster det å bygge om med alle kostander?
- Hva kan forventes i salgspris pr enhet?
- Hva skal husleien for disse leilighetene ligge på?

Når dette skrives, holder styret på med diverse undersøkelser og har derfor ikke tatt noen avgjørelse. Litt avhengig av hva styret ser for seg, er det mulig at den løsningen styret lander på, vil komme opp som sak på GF i 2026.

**Søppel på fellesområder som loft og kjellere.**
Vaktmesterfirmaet går runder to ganger i måneden og sjekker fellesområdene. Det vi dessverre ser, er at søppelmengden som settes på loft, nederst i trappeoppgang, sykkelboder etc, ikke avtar. Vaktmesterfirmaet fjerner avfall ca hver annen uke. Men de opplever på sine runder at nytt søppel dukker opp så å si med en gang etterpå. I rapporten vi får fra vaktmesterfirmaet, ser styret at det er enkelte oppganger som peker seg negativt ut med gjentagende og store mengder avfall.

Styret har tatt opp dette med avfall på loft/kjeller siden 2012. Men ikke noe ser ut til å hjelpe! Så hvordan skal vi i felleskap hindre denne forsøplingen som påfører oss alle unødvendige kostnader? Eller er andelseierne fornøyd med at noen rydder, og at fellesskapet tar kostnaden for at enkelte beboere ikke gidder å kaste søpla si selv?

**Søppel på uteområde**
Det brukes mye tid på å plukke søppel fellesområdene ute. Det er unødvendig bruk av tid og penger å måtte plukke opp søppel som beboere kaster fra seg. Her må vi bare oppfordre alle til å kaste sitt eget avfall i de beholderne som er plassert rundt på området.

**Dører til oppganger/kjellere som ikke lukkes/låses**
Dessverre har beboere opplevd å bli frastjålet ting fra kjellerboden. Styret ser at i enkelte blokker står døren til oppgangen åpen nesten 24/7-365. Styret/vaktmester lukker dem igjen, men de settes like fort opp igjen. Vi peker her på den «verste» blokka, Steinborgveien 42-44, og Manglerudveien 4.

I vårt borettslag har vi gjennom årene hatt følgende type dører til oppgangene:

- Dør med elektronisk åpner/lukker. De ble ødelagt av beboere som ikke hadde tid til å vente på at den åpnet/lukket seg. Reparasjon ca 2 x pr mnd.

- Dører som ikke kunne stå åpne. Her ble de holdt åpne ved at man satt gjenstander i dørkarmen. Noen lukket da dørene med makt uten å ta bort (eller de så ikke) det som var satt i dørkarmen, noe som medførte at dører ble ødelagte.
- Dører som kan holdes åpne ved å sette de i en gitt posisjon (som vi har i dag). Da glemmer folk å lukke etter seg og dørene blir stående åpne.

I kjellere har vi hatt følgende låstyper:

- Dør med smekklås. Disse ble satt åpne ved at man satte ulike gjenstander i dørkarmen. Dører ble stående ulåste.
- Dører uten smekklås, hvor man må låse etter seg. Disse dørene holdes åpne som i punktet over. Når de er lukket, «glemmer» man å låse etter seg.

Når dører til oppgangen står åpen og man heller ikke låser døra til boder/sykkelboder etter seg, ja så gjør man det veldig lett for de som har uærlige hensikter!

Styret må bare oppfordre til at man lukker og låser dører etter seg.

**Etterbestilling av innglassing til balkonger**
Styret har fått mange spørsmål om etterbestilling av innglassing til balkongene.
Leverandøren her er Lumoen AS og andelseier må selv kontakte selskapet.

**Fellesgjeld pr leilighet**
Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, kan du logge deg inn på Vibbo, under *min bolig* vil du finne den gjelden på din leilighet.

**IN-lån-står som kapitalkostnad på husleiefakturaen**
IN-ordningen betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sitt IN-lån og med det få en lavere gjeld på sin leilighet og dermed lavere husleie. På husleiefakturaen står det hvor stor del av månedlig husleie som utgjøres av IN-lånet. Dette er hva du får i lavere kostnader/husleie ved å løse ut (betale tilbake) IN-lånet.
Ved å ta kontakt med OBOS via E-post: fa@obos.no vil du få de nødvendige opplysninger for å nedbetale ditt IN-lån.

**Snømåking**
I sesongen 2023/2024 sto styreleder for snømåkingen. Det var mange positive tilbakemeldinger på det og resten av styret ønsket at styreleder og skulle måke også i sesongen 2024/2025. Dette sa styreleder ja til. Det ble avtalt er fast beløp for arbeidet på kr 50 000.- (skattbart) som igjen må godkjennes av GF.

**Lufteluker i leilighetene.**
Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få dem åpnet igjen. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen, vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil kunne oppleve fuktighet og i verste fall mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid står i en åpen stilling gjennom hele året. Men det er mulig å regulere



åpningen noe avhengig av vær og vind. Vi viser til eget bilag fra OPAK som ligger bakerst i denne innkallingen.

**Kjøkkenventilator**
Styret vil nok en gang presisere at det ikke er lov å lede avtrekk fra kjøkkenvifte ut i noen luftekanaler. Det må brukes kjøkkenventilator med kullfilter.

Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for skader som følger av feil bruk. Matos kan skade fasaden slik at den må males på nytt. Eventuelle utgifter til dette vil i så tilfelle belastes andelseier.

**Piper/vedovn**
Styret minner om at hvis du skal bytte vedovn eller sette inn ny, skal styret kontaktes. Arbeidet på piper må utføres av fagpersonell og dokumentasjon på dette må fremlegges for styret.

## Annen informasjon om borettslaget

**Styret**
Styret har telefon 474 16 434 og kan også nås per e-post: manglerud@styrerommet.no

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

**Vaktmestertjenester**
Vaktmestertjenester i vårt borettslag blir utført av utført Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten.
Begge firmaene utfører sine faste oppgaver for borettslaget som vi betaler en fast sum pr måned for. De bestemmer selv hvordan de ønsker å utføre oppgavene, og med hvor mange ansatte. Begge firmaene bære uniformer når de utfører arbeid for borettslaget.
VI mottar rapporter hver uke på utført arbeid.

**Serviceavtaler**
Borettslaget har inngått faste serviceavtaler med ulike firmaer som har sine «spesialfelt». Ved å ha jevnlig service mener styret at vi på lang sikt kan spare vedlikeholdskostnader.

**Parkering**
Det er 38 faste, betalte parkeringsplasser Det er 6 P-plasser med EL-billading og 61 garasjer med EL-billadning i alle. P-plass/garasje blir utdelt etter venteliste. På de faste P-plassene er det elektroniske P-kort som gjelder. Her må man kontakte styret.

**Nøkler/skilt**
Ekstra brikke til utgangsdør bestilles hos styret. 1 brikke koster kr 300.-
Nøkkel til kjeller og loft (som ikke har elektronisk lås) koster kr 500.-

Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Navneendring på ringeklokke/callinganlegg gjøres av styret. Andelseier må opplyse om hva man ønsker skal stå der.

**Vaskeri**
Fellesvaskeriene finner man i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

**Renhold**
Borettslaget har avtale med Ren Service AS. Personell fra firmaet skal bære ID-kort synlig.

**Forsikring**
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Røykvarslere er levert av firmaet Futurehome. Alle varslere er koblet sammen. Ved en eventuell alarm vil vaktselskap bli koblet inn for å følge opp alarmen ovenfor beboer.

Hvert år er det en gjennomgang av slukkeutstyr og varslere i alle leiligheter og på fellesområdene. Denne kontrollen utføres av et eksternt firma. Etter kontrollen får styret en rapport som danner grunnlag for arbeid rundt brannsikkerheten.

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



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

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller kan gjøres via VIBBO.

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

**Kabel-TV- Internett**
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telias kundetjeneste eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Manglerud Borettslag har i tillegg fremforhandlet en egen avtale med Telia. I denne avtalen er det gjennom husleien inkludert en dekoder/modem og en internetthastighet på 50/50. Ønsker man høyere hastighet, kan man få dette til sterkt redusert pris ved å kontakte Telia.

Avtalen med Telia reforhandles i 2025.

**Større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført**

| | |
|---|---|
| 2024 | Rehabilitering av kloakkrørene fra blokkene og ut til kommunens nett gjennomført. |
| 2020 | Rehabiliteringen av blokker som ble påbegynt i 2017, er ferdig. |
| 2020 | Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem |
| 2020 | Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem. |
| 2019-2020 | Rehabilitering av samtlige balkonger. |
| 2018-19 | 61 nye garasjer med El-billadning er satt opp og i bruk |
| 2018-19 | Vår nye park med avdekket fjell, vanndammer, beplanting og sitteplasser er ferdig. |
| 2018 | Malt alle oppganger |
| 2018 | Malt alle vaskeriene |
| 2018 | Byttet postkasser i alle blokkene |
| 2018 | De resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet |
| 2018 | Vinduer på fellesområder som loft og kjeller er byttet |
| 2018 | Påbegynt bytte til led-lys med sensor i alle fellesområder |
| 2018 | Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drensbasseng er ferdig |
| 2018 | Ferdig med å drenere rundt: Manglerudveien 1-15, 2-16, Steinborgveien 30-44 og Svartdalsveien 46 – 54. Alle blokker er dermed drenert på nytt. |
| 2017 | Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet: Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder |
| 2017 | Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktsentral |
| 2017 | Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 – 16 |
| 2017 | Satt opp nye avfallsstasjoner |
| 2016 | Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører |
| 2016 | Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen |
| 2016 | Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser |
| 2016 | Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 - 16 |
| 2014 | Drenering av Steinborgveien. |
| 2012 | Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken. |



| | |
|---|---|
| 2011 | Utskiftning av vinduer og verandadører eldre enn 1990 Vinduer og verandadører nyere enn 1990 ble malt utvendig. |
| 2010 | Oppgradert lekeplassen, og drenert i området rundt uteplassen til kommunal kum. |
| 2009 | Malt fasade i Steinborgveien. 42-44. Drenering av området rundt lekeplassen. |
| 2008 | Installasjon av ventilasjonsluker i samtlige leiligheter. Montering av optiske røykvarslere. |
| 2006-2007 | Malt fasader i Manglerudveien 2-16, drenert/oppgradert utenfor Manglerudveien 1 a-c og Svartdalsveien 50-54, oppussing av vaktmestergarasje, kontor/-bad. |
| 2005-2006 | Total rehabilitering av våtrom, samt installasjon av felles varmtvann. Drenering. |
| 2004 | Påbegynt drenering av borettslagets bygninger, samt påbegynt sliping og lakkering av borettslagets loftsarealer. |
| 2003-2004 | Maling av fasader. Oppgradering av felles uteareal iht utomhusplanen vedtatt på generalforsamlingen 2000. |
| 1999-2000 | Rehabilitering (nye balkonger). Ombygging av antenneanlegget. |
| 1997 | Utskifting av hoveddører med dørtelefonanlegg. |
| 1993-1994 | Ombygging av el-anlegget. |

**MANGLERUD BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104**

## 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 | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **586 406** | **423 652** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 8 091 950 | 5 411 899 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 16 666 | 23 093 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 19 | -2 675 809 | -3 090 448 |
| Red. annen langs. gjeld | | -37 | 0 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 | -5 413 870 | -2 177 898 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -8 280 | -3 891 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **10 620** | **162 755** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **597 025** | **586 406** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 338 911 | 2 418 768 |
| Kortsiktig gjeld | -741 886 | -1 832 362 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **597 025** | **586 406** |



**MANGLERUD BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 7 537 953 | 6 916 431 | 7 625 868 | 7 435 764 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 17 631 859 | 13 356 950 | 18 101 132 | 17 739 236 |
| Andre inntekter | 3 | 677 037 | 734 864 | 650 000 | 300 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **25 846 849** | **21 008 245** | **26 377 000** | **25 475 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -49 350 | -42 300 | -70 000 | -70 000 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | 14 | -16 666 | -23 093 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 125 | -14 125 | -15 000 | -16 000 |
| Andre honorarer | | -50 000 | 0 | -150 000 | -50 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -246 255 | -233 860 | -248 000 | -260 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -29 876 | -15 380 | -10 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -44 800 | -44 800 | -44 800 | -44 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -6 287 110 | -2 748 356 | -6 987 000 | -3 182 000 |
| Forsikringer | | -835 494 | -775 697 | -848 000 | -1 016 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 447 594 | -2 095 255 | -2 427 000 | -2 742 000 |
| Energi/fyring | | -755 613 | -834 434 | -800 000 | -800 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 300 175 | -1 242 714 | -1 300 000 | -1 352 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 045 722 | -1 112 002 | -1 158 900 | -1 104 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-13 425 779** | **-9 482 015** | **-14 358 700** | **-10 946 800** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **12 421 070** | **11 526 230** | **12 018 300** | **14 528 200** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 5 413 870 | 2 177 898 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **17 834 940** | **13 704 128** | **12 018 300** | **14 528 200** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 39 381 | 23 101 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -9 782 372 | -8 315 331 | -9 700 000 | -9 545 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-9 742 991** | **-8 292 230** | **-9 700 000** | **-9 545 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **8 091 950** | **5 411 899** | **2 318 300** | **4 983 200** |

| Overføringer: | | |
|---|---|---|
| Reduksjon udekket tap | 0 | 5 411 898 |
| Til annen egenkapital | 8 091 950 | 0 |

## Protokoll til årsmøte 2025 for MANGLERUD BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 950526181
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 116.

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.

**Styrets innstilling**
Styreleder Morten Hermansen er møteleder,.

**Forslag til vedtak:**
Morten Hermansen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Unni Olsen og Siw Korsell er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**
Protokollvitne Unni Olsen vil ikke underskrive protokollen, den signeres derfor bare av møteleder og det andre valgte protokollvitne.

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Sportsboden

Fremmet av: Jeanette Eidaker

Endre hva som kan oppbevares i sportsbod: Vi opplever at listen over hva som kan oppbevares i sportsboden rommer litt lite. Vi ønsker å utvide denne til å gjelde mer sportsutstyr, samt flere uteleker. Vi ønsker å legge til skøyter, skistøvler, samt typiske uteleker/spill (som f.eks kritt, baller, bøtter, spader, boccia, crocket o.l)

**Styrets innstilling**
For sakens sin opplysning vil styret opplyse om at det er ulike antall sportsboder og størrelsene på disse pr blokk. Noen oppganger har heller ikke sportsbod. Pr i dag er det noen blokker hvor sportsboden i dag er 100% fulle. Med å tillate at man kan oppbevare mer enn det som er pr i dag, vil det bety at for noen blokker er ikke dette mulig. Det er vanskelig å lage ulike regler pr blokk. Styret vil oppfordre alle til å gå ned i sine sportsboder for å se hvor mye plass det er, og om det er mulig å oppbevare mer slik forslagstiller nevner.

**Forslag til vedtak:**
Tillate mer sportsutstyr og uteleker i sportsboden
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Etablering av parsellhage

Fremmet av: Vilde Moltu Haaby

Borettslaget vårt har et flott og romslig uteareal med potensial for økt trivsel og fellesskap. Jeg foreslår at vi tilrettelegger for en parsellhage hvor beboerne kan dyrke egne urter, grønnsaker og blomster i pallekarmer eller dyrkingskasser. Dette vil skape et grønnere og mer levende uteområde, samtidig som det skaper en sosial møteplass og gir mulighet for kortreist matproduksjon.

Tiltaket kan gjennomføres på en enkel og fleksibel måte, og det finnes flere mulige løsninger. Mange borettslag organiserer dette ved at styret eller et utvalg har driftsansvaret og tildeler plasser basert på søknader. En årlig avgift kan innføres for å dekke de faktiske kostnadene knyttet til etablering og vedlikehold.

Jeg håper årsmøtet vil støtte dette forslaget og bidra til å gjøre borettslaget vårt enda mer inkluderende og grønt!

**Styrets innstilling**
I forbindelse med oppgraderingen av uteområde er det satt av et område ved barnehagen bak garasjene ned mot blokken Steinborgveien 38-40. Her er det og uttak for vann.

Forsalget er tatt opp tidligere. Styret er positiv til en slik ordning, men vi har ikke kapasitet til å følge opp dette i hverdagen.

Styret kan lage noen retningslinjer for en slik ordning.

Styret foreslår at hvis forslaget blir vedtatt at den enkelte som får tildelt er område, må selv stå for kostanden og innkjøp av pallekasser/jord etc.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å tilrettelegge for en parsellhage med mulighet for beboerne til å dyrke i pallekarmer eller dyrkingskasser. Styret gis ansvar for å utrede praktiske løsninger, herunder organisering, plassering og eventuelle kostnader, samt implementering av ordningen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Parkering

Fremmet av: Lisa Mari Ragnarsson

Ønske om å gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.

**Styrets innstilling**

**Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.**
Når vi hadde P-kort, medførte det merarbeid for styret. Vi måtte ta inn P-kort, dele de ut til nye leietakere.

Leietakere opplevde at kort ble borte, lagt igjen i ulike biler etc slik at kontrollavgift ble ilagt ved kontroll, da man ikke hadde disse synlig i front vindu. Styret mottok som en følge av dette klager da man mente at det var ilagt feilaktig kontrollavgift.

Styret mener at dagens løsning er bedre for borettslaget og den enkelte leietaker. For de som behøver å bytte bil eks hvis egen bil er på service, får man som oftest svar i løpet av kort tid at reg nr er byttet. (ikke etter kl 16:00 på fredager til kl 08:00 mandag). For saken sin opplysning, kan styreleder opplyse om at det er 5 leietakere som har byttet reg nr. i løpet av det siste året. Av disse 5 er det 2 som har hatt et ønske om på bytte reg nr på sin bil 2-3 ganger i løpet av en 1 mnd.

Kostnader for å lage kort, samt fordeling, utdeling av nye kort hvis man har mistet sitt kort, vil bli belastet leietakere hvis forsalget blir godkjent.

Styret mener at det å gå tilbake til kort, er å gå tilbake et mer tungrodd system.



> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Egenberedskap og tilfluktsrom

Fremmet av: Hege Skorpen Olsen

Det er et større fokus på egenberedskap. Derfor lurer jeg på følgende:

1. Tilfluktsrom: Det er tre tilfluktsrom i borettslaget. I hvilke blokk, hva er standard og hvor mange kan oppholde seg der, samt informasjon om dyr - ikke dyr kan oppholde seg der er fin informasjon for beboere om behovet skulle melde seg.

2. Lagring av vann:

Hver person bør ha 20 l vann i beredskap. Er det mulighet for en felles lagringsplass?

**Styrets innstilling**
Styret ser behov for tilfluktsrom slik forslagstiller nevner.

Det er tilfluktsrom i blokk Manglerudveien 1, blokk Svardalsveien 50-54, og blokk Steinborgveien 42-44.

Om disse rommene tilfredsstiller de krav som er stilt til tilfluktsrom, vet vi ikke. Det er stor sansylighet for at vi her må foreta en oppgradering.

Når det gjelder punkt 2 i forslaget, kan vi få det til under den forutsetningen at vi tar tilbake boder som er utleid til beboere. Hvis forsalget går igjennom, bør disse få 6 mnd på seg for å tømme bodene.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Tilfluktsrom:
> Få Sivilforsvaret eller tilsvarende til å gjennomgå dem, sjekke tilstanden. Om de er brukenes kan det være en idee å utstyre dem med et kokeapparat, lommelykt, lighter og en radio i hver av dem.
> 2. Vannlagring:
> Er det mulig at hver oppgang får et felles rom hvor vi kan oppbevare vanndunker.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Priser på leie av garasje i borettslaget

Fremmet av: Jorunn Norli

GARASJER i borettslaget vårt

Tidligere måtte alle betale 50 000 kroner i innskudd for å leie garasjer.

Utover det var det to-prissystem. De som har elbil som lades i garasjen, betaler noen hundrelapper mer i månedsleie, enn de som har biler som bruker bensin og diesel. Strøm koster jo borettslaget mange kroner i året. Strømprisene har skutt i været de siste årene.

Plutselig ble det forandringer i dette opplegget. Jeg kan ikke huske at dette har vært oppe for avstemning på GF. Jeg kan skjønne at ikke alle har 50 000 kroner til innskudd og at alternativet er at de heller betaler mer i leie av garasje. Men det som er veldig merkelig, er at denne månedsleien er det samme både for de med elbil og de som har biler som ikke lades i garasjen.

Dette betyr at elbileiere sponses av de som fyller drivstoff andre steder.

Her bør det være ulik månedsleie for de som lader elbil i garasje og de som ikke lader i garasje.

**Styrets innstilling**

**Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.**
Forslagstiller spørsmål om dette har vært oppe på GF tidligere. Dette ble tatt opp og stemt over på GF 2023. Et stort flertall stemte da for at vi gikk bort fra innskudd for nye leietakere, og ny flat leie kostnad på kr 900.- pr mnd uavhengig om man lader eller ikke.

Når vi hadde en slik løsning for forslagstiller foreslår, var det en tungvint, manuell og fordyrende løsning. Leietaker måtte huske å gi melding om man byttet til El bil og tilbake. Styret måtte gi beskjed til OBOS om å legge på en strømkostnad /ta den bort. For denne jobben ble borettslaget fakturert av OBOS.

Det kan innføres ulike løsninger for automatisk avlesning av strømmen for de som lader i garasjer og på p-plasser med ladning. Dette er løsninger som koster penger. Videre må styret sende en oversikt til OBOS som igjen utsteder faktura til den enkelte. Kostander med nytt system, sende ut fakturaer er kostander som da vil bli lagt oppå dagens leie for både garasjer og P-plasser med ladning.

Når det gjelder forslagstiller sitt spørsmål rundt strømkostnaden, kan det opplyses at leieinntektene dekker inn strømkostnadene for garasjene.

Dagens løsning mener styret er den beste for beboere og den mest kostnadseffektive for borettslaget.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Ny husordensregel 5A

I kjellere, sykkelboder eller på loft, er det ikke lov under noen omstendigheter å lade EL-sykkel eller -sparkesykkel. Dette begrunnes i stor brannfare. Slik ladning må foregå inne i den enkeltes leilighet.

EL-sykler eller -sparkesykler som lades ulovlig på fellesområdene, vil bli fjernet på eiers bekostning.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen sier ja til forslaget til ny husordensregel 5A
✓ **Forslaget ble vedtatt**



Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 11. Stryke avsnitt 13C i husordensreglene

I husordensreglene punkt 13c omhandler frie parkeringsplasser. Disse frie P-plassene har vi ikke lengre, ei heller P-kort som nevnes i dette punktet. Da hele 13C er feil, bør punktet fjernes.

**Styrets innstilling**
Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.

**Forslag til vedtak:**
Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 12. Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025

Sist sesong ble snømåking utført av Morten Hermansen. Styret ved Liv Marit, Mette Valø og Marie Strandman spurte om Morten og kunne måke sesong 2024/2025. De baserte sitt spørsmål med hvordan jobbe ble utført, samt positive tilbakemeldinger fra andelseiere.

Det ble avtalt et fast honorar som er skattepliktig på kr 50 000.- for utført arbeid. I jobben inngår måking, strøing og feiing om våren.

**Forslag til vedtak:**
Styret ved; Liv-Marit, Marie og Mette, anbefaler at man stemmer for dette forslaget. Beløpet ble satt til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. NB det betales skatt på det angitte beløpet. De tre nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 13. Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar for perioden 2023- 2024 var på kr 300 000.- Styret foreslår at styrehonoraret for 2024-2025 holdes på kr 300 000.-. Til informasjon er ikke beløpet blitt justert opp siden 2021. Beløpet er skattepliktig.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.- for styreåret 2025-2026
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 14. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Morten Hermansen (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Hermansen

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Christian Alexander Østlund Blikeng (73 stemmer)
Marie Therese Strandmann (69 stemmer)
Mette Annie Valø (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Alexander Østlund Blikeng
Tore Lundell Olsen
Marie Therese Strandmann
Mette Annie Valø

## 15. 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:
Morten Henry Hermansen (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Henry Hermansen

**Varadelegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Liv Marit  Henriksen  (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Marit  Henriksen

**Manglerud Borettslag**
**HUSORDENSREGLER**
**Vedtatt av generalforsamlingen 8. mai 2025**

**INNHOLDSFORTEGNELSE**


1. **Målsetting**
2. **Husordensreglene og leiekontrakten**
3. **Meldinger, henvendelser, klager**
4. **Regler om ro i leiligheten**
5. **Fellesrom, (trappegang, kjeller, loft)**
6. **Renhold**
7. **Søppel**
8. **Vaskeriene**
9. **Verandaene**
10. **Bygningsmessige forandringer**
11. **Navneskilt**
12. **Uteområdene**
13. **Parkering og trafikkforhold**
14. **Dyrehold**
15. **Framleie av leilighet**

**VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE**

**Gode tips og generelle boråd:**

a) **Bad, WC, kraner, ledninger**
b) **Lufting**
c) **Forsikring**

**Generelle bestemmelser:**

d) **Oppsigelse av leieforhold**
e) **Salg av leilighet**
f) **Flytting**
g) **Indre vedlikehold, etc.**


## 1. MÅLSETTING

Husordensreglene omfatter råd, plikter og bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer. Disse reglene har til hensikt å sikre andelseierne rettigheter som ro, orden og hygge i hjemmene, samt å fremme et godt bomiljø og trivsel i borettslaget. Manglerud Borettslag eies av andelshaverne. Det er hver enkelt av oss, i fellesskap og sammen med vaktmesteren som er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og at borettslaget blir et bedre sted å bo. Husordensreglene skal bidra til dette.

## 2. HUSORDENSREGLENE OG LEIEKONTRAKTEN

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Overtredelse av husordensreglene er derfor å anse som misligholdelse av denne og kan medføre oppsigelse av leieforholdet. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leiligheten. Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Vaktmesteren har anledning til å påtale brudd på husordensreglene, og plikt til å melde forsømmelser og mislighold til styret.
Styret er borettslagets lovlig valgte representanter. Andelseieren plikter derfor å rette seg etter styret eller styrets representanter ved henvendelser.

## 3. MELDINGER, HENVENDELSER, KLAGER

Meldinger og henvendelser til styret eller OBOS skal frem til neste generalforsamling gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Henvendelser til styret generelt, og klager til styret vedrørende brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Henvendelser til vaktmesteren bør fortrinnsvis skje skriftlig. Egen meldingskasse til dette bruk er satt opp utenfor vaktmesterens garasje. Muntlige henvendelser skal kun skje innenfor normal arbeidstid, med unntak av nødstilfelle, (eks. vannlekkasje, etc).

## 4. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Leilighet og fellesrom skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 2300 og kl. 0600. Med ro menes f.eks. at bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg, eller utøvelser av andre aktiviteter ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet. Banking, bruk av drill og forstyrrende musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 0800 - 2000 på hverdager, og mellom 1000 og 1800 på lørdager. På søndager og helligdager er samme ikke tillatt. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke med berørte naboer. Det er vanlig høflighet å si fra til naboen når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 2300. Tilsvarende gjelder før man starter oppussingsarbeid som medfører støy over lengre perioder.

## 5. FELLESROM - TRAPPEGANG, KJELLER, LOFT, ETC.

I kjellere, sykkelboder eller på loft, er det ikke lov under noen omstendigheter å lade EL-sykkel eller -sparkesykkel. Dette begrunnes i stor brannfare. Slik ladning må foregå inne i den enkeltes leilighet. EL-sykler eller -sparkesykler som lades ulovlig på fellesområdene, vil bli fjernet på eiers bekostning.

Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i fellesrom som trappegang, kjeller og på loft. Aktiviteter i trappegang fører lett til sjenerende støy. Spesielt bør barn og ungdom gjøres oppmerksom på dette. Vennligst se til at døren til trappegang lukkes uten unødvendig støy. Innvendige fellesrom skal holdes låst og lyset slukkes når rommet forlates. Bruk av åpen flamme så som fyrstikker el. l. i kjeller eller på loft er ikke tillatt.

Trapper og fellesrom må ikke blokkeres av andelseiernes eiendeler. Sykler og barnevogner skal ikke hensettes i trappegangen, men plasseres i sykkelrommet. Saker som står i trappeoppgang vil bli fjernet og kastet av vaktmester for å holde rømningsveiene er frie. Andelseierne bør påse at oppgangenes ytterdør holdes låst til enhver tid. Det er kun tillatt å anvende fryser eller kjøleskap i kjeller eller på loft etter avtale og utført befaring med styret. Frysere og kjøleskap som kobles uten tillatelse inn på Borettslaget sitt strømnett, vil bli fjernet. På grunn av frostfare må vinduer holdes lukket om vinteren. Spesielt gjelder dette i kjellerrom og vaskeriene. Vinduer i trappegang bør bare være åpne for nødvendig lufting.

Det er ikke tillatt å lufte ut leiligheten til trappegang. Trappegangen er et fellesareal og skal derfor holdes pen og ryddig.

Dørmatter bør være skikkelige og ordentlige. Unngå fillete tepperester, etc. som dørmatte. Dørkarmer til hver enkelt leilighet skal være hvitmalt. Andelseieren er derfor ansvarlig for vedlikehold som vask, nødvendig oppussing, etc.

## 6. RENHOLD

Det ukentlige renholdet av trappene ivaretas av en ekstern leverandør som Styret har inngått avtale med. Dersom en andelseier, på grunn av flytting, oppussing eller tilsvarende, forårsaker ekstra behov for rengjøring, må andelseieren selv sørge for å gjøre rent etter seg.

## 7. SØPPEL

Det er 7 nedgravde avfallsstasjoner på området vårt. Hver stasjon består av 2 enheter. 1 for restavfall og 1 for papp/papir. Det er ikke tillat å plassere søppel eller gjenstander ved siden av disse stasjonene. Vi kan ikke påregne at Renholdsverket fjerner dette. Loft og kjeller, utenom bodene, må ikke benyttes til lagring av gjenstander som skal kastes. Rent generelt skal søppel, pga. brannforskriftene ikke oppbevares i bodene.

For øvrig henvises andelseierne til å benytte seg av Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner på Grønmo og i Brobekkveien. Det er gratis å levere avfall til kommunens gjenbruksstasjoner.

## 8. VASKERIENE

Vaskeriene kan benyttes mellom kl.0800 og kl. 2200, fordelt på periodene 0800 til 1300, 1300 til 1800 og 1800 til 2200. Lørdager fra kl. 0900-1400 og 1400-1800. Vennligst overhold vasketidene. Vaskeriet skal ikke benyttes søn- og helligdager. Tørking av tøy i tørkebåsene følger vasketidene. Tøy til tørk kan henge i tørkebåsene utenom vasketidene under forutsetning av at dette ikke skjer i andres vasketid. Tørkeviftene skal utenom de faste vasketidene være avslått. Tørking av tøy på tørkestativene utendørs er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Andelseiere som bruker vaskeriene skal benytte den utleverte hengelåsen på vaskeritavlen.

Har du hengt på låsen, men allikevel ikke skal vaske, fjern låsen snarest. Banking av tøy og tepper skal skje utendørs, i god avstand fra inngangsdør og tøy som henger til tørk eller lufting.

## 9. VERANDAENE

Verandaer og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene. Verandaen må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre verandakant.

Grilling med kullfylt grill er ikke tillatt på verandaen. For øvrig er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å ivareta sikkerheten på både åpne og innglassede verandaer.

Markiser, antenner, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret. Ved eventuelle skader i denne sammenheng er andelshaveren selv ansvarlig for kostnader ved utbedring.

Verandaens innvendige areal dvs., gulv og vegger tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og murpuss påligger derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene ved utbedring. I tvilstilfelle, eller ved mistanke om bygningsmessige skader som f.eks. sprekkdannelser skal vaktmester eller styret kontaktes uten opphold.

**10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER**

Styret innehar ikke den kompetanse som kreves for å gjøre en byggmessig faglig vurdering av bygningsmessige forandringer. Andelseiere som ønsker å gjøre slike forandringer må derfor selv kontakte en bygge-teknisk konsulent som kan bekrefte at endringen som foreslås er forskriftsmessig.

Konsulenten må være autorisert til å gjøre slike vurderinger, og må fremlegge en rapport der det fremgår hvordan dette kan løses.

Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo Kommune som evt. kan være påkrevd i en slik sak.

Søknad, med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, legges fram for Styret. Det er først etter Styrets tillatelse at arbeidet kan starte.

Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entredør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret!

**11. NAVNESKILT**

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være på plass, og av standard type. Nytt skilt bestilles gjennom Styret i Borettslaget.

**12. UTEOMRÅDENE.**

Grøntarealene og uteområdene er våre felles sted for aktiviteter. Unngå unødig slitasje. Bruk av plenene om våren, under og rett etter snøsmeltingen bør unngås. Klatring i trær og på garasjetak er ikke tillatt. Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt.

Kast ikke mat på bakken til fuglene da dette trekker rotter og mus til borettslaget. Kast ikke søppel på borettslagets område.
Bruk søppelkassene.

**13. GARASJER**

13 a. Borettslaget har 61 garasjer som vi disponerer. Garasjene ligger ved Steinborgveien 42– 44 og bak blokken i Steinborgveien 34-36. Garasjene leies kun ut til andelseiere i Borettslaget. Ved lading av EL- bil eller ladbar hybrid, skal kun godkjent ladeboks som er satt opp i hver garasje benyttes.

Det er ikke lov til å bruke ordinær kontakt til å lade. Tildeling av garasje skjer etter en venteliste. Leien settes av styret og en eventuell justering skjer den 01.01. hvert år.

13 b. Faste parkeringsplasser
Borettslaget har 38 faste betalte parkeringsplasser. Parkeringsplassene befinner seg ved; Steinborgveien 42 -44, Svartdalsveien 54, ved siden av vaktmestergarasjen og ved Manglerudveien 1. Tildeling av P-plasser skjer etter venteliste. I vårt borettslag har vi elektronisk P-kort. Det betyr at den bil som skal stå parkert må være registret i dette systemet. Ved bilbytte, leiebil etc må det gis beskjed til styret. Parkering kan ikke skje før du fått tilbakemelding på at bilen er registrert, ellers kan det bli ilagt kontrollavgift. Det kan kun være registret 1 bil pr. plass.

13 d. El-bil ladning
På vårt område er det 6 faste El-ladeplasser som er reservert kun for rene El-biler. Tildeling av disse plassene skjer etter venteliste. For å komme på denne ventelisten må du kontakte styret

Ellers gjelder følgende regler:
Parkering og kjøring er generelt ikke tillatt på borettslagets stikkveier og grøntareal. Parkering skal skje på dertil anviste plasser. Kjøring og parkering foran blokkene tillates kun for nødvendig av- og påstigning, eller av- og pålessing. Ved synlig av- og pålessing kan man stå inntil 20 minutter parkert foran blokken/inngangen.

Det er ikke tillatt å hensette kjøretøy, campingvogner eller tilhengere på borettslagets parkeringsplasser, eller grøntområder. Kjøretøy som står parkert helt eller delvis på vårt grøntområde kan bli ilagt kontrollavgift fra vårt parkeringsselskap.

All parkering reguleres av de til enhver tid oppsatte skilter på borettslagets områder.

Reparasjon av kjøretøy, bilvask o.l. skal ikke skje på stikkveiene eller foran blokkenes inngangsparti. Sykling, bruk av rullebrett e.l. må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse eller hinder for andre.

Ved overtredelse av parkeringsreglene vil det bli ilagt kontrollavgift fra parkeringsselskapet.

**14. DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt, etter Styrets tillatelse. Kriterier er at andelseier skal ha god grunn til å holde dyr, samt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer (Husleielovens § 5-2).

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i pensjon uten å søke Styret om dette først.

**15. FRAMLEIE AV LEILIGHET**

Framleie må godkjennes av styret.
Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboere får av framleier. Andelseieren har også ansvar for at framleier retter seg etter borettslaget husordensregler.
Framleier må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

**GODE TIPS OG GENERELLE BORÅD**

**a) BAD, WC, KRANER, LEDNINGER:**

Det i andelseieren egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Mangler man selv ikke kan utbedre bør man melde til vaktmester. Vaktmesteren kan imidlertid ikke pålegges å utføre utbedringer som hører innunder andelseierens vedlikeholdsansvar.

Fett og kaffegrut må ikke kastes i utslagsvasken som ellers lett kan tilstoppes. Et par ganger i året anbefales å skylle avløpsrør med et oppløsningsmiddel. Bruk kun toalettpapir i klosettet. Kast her heller ikke større gjenstander som bleier, bind o.l.

Sjenerende sus i rørledninger kan reduseres ved ikke å skru kranen helt opp. Forlat ikke et rom der kranen står åpen. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle e.l. rundt lekkasjen. La snippen henge ned i en bøtte slik at vannet kan samles opp.

Gjør deg kjent med hvor leilighetens stoppekran befinner seg og hvordan den betjenes. Ta eventuelt kontakt med kyndig nabo eller vaktmester.
Husk frostfaren! Forlat ikke leilighet om vinteren med åpent vindu til bad eller kjøkken.

**b) LUFTING**

Leiligheten luftes best ut ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid. Det bør være en viss ventilasjon i leiligheten, også om vinteren. La gjerne lufteventilen ha en liten åpning. Det kan ellers lett oppstå kondens på vinduene, eller et undertrykk som kan suge luft fra en leilighet til en annen via avtrekkskanalene.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte i friskluft eller avtrekksventiler. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappegang.

**c) FORSIKRING**

Borettslaget har tegnet fullverdig byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade i egen eller andres leilighet som følge av vannlekkasje. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg at dette er dekket i din egen innbo- og løsøreforsikring. Vi gjør oppmerksom på at ved bruk av vannseng, så må det tegnes egen forsikring mot vannlekkasje.
I skadetilfelle ved tvil, og ved skade på utvendig glass eller sanitærporselen kontaktes OBOS for å få avgjort om skaden dekkes av borettslagets forsikring.

**GENERELLE BESTEMMELSER**

**d) OPPSIGELSER AV LEIEFORHOLDET**

Av husleiekontrakten andel og aksjeleiligheter fremgår det at selskapets styre kan si opp leieforholdet hvis en leier ikke svarer til sine forpliktelser ifølge leiekontrakten, husleieloven, selskapets vedtekter, generalforsamlingens vedtak, samt husordensreglene.

Leieforholdet må i så tilfelle sies opp med minst en måneds varsel, og gjøres gjeldene fra den 1. i den påfølgende kalendermåned. Oppsigelsen må skje ved rekommandert brev og sendes til den adresse leieforholdet gjelder. Hvis det er kjent at leieren ikke bor i leiligheten, må det sendes kopi av oppsigelsen til den kjente adresse.

Det må oppgis grunnen til oppsigelsen. og en må gjøre leieren uttrykkelig oppmerksom på at sak kan reises inne 30 dager etter mottagelsen av brevet i henhold til Husleielovens § 30.

**e) SALG AV LEILIGHET**

Det er opp til hver enkelt andelseier hvordan man vil gå frem for å selge sin leilighet. Det anbefales å benytte en profesjonell eiendomsmegler til denne prosessen.

**f) FLYTTING**

Ved flytting til Manglerud Borettslag vil vi minne om følgende leveres til den nye eier:

Nøkler til leiligheten, postkasse, inngangsdør, kjeller, loft, vaskeri, og fellesrom.

Skrot og gjenstander som skal kastes i forbindelse med flyttingen plikter du selv å fjerne. Dersom dette ikke blir gjort må man påregne å bli belastet for eventuelle utgifter i denne forbindelse.

**g) INDRE VEDLIKEHOLD, ETC.**

Indre vedlikeholdsplikt er omtalt i husleiekontraktens § 6-9 og 10. Paragraf har følgende ordlyd. "Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innen leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner.

Til indre vedlikehold regnes likeens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås.

Likeså plikter leieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp. For mislig omgang med vann bærer eieren selv ansvaret. (Se punkt om forsikring).

Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er med omsyn til rengjøring av trapper og andre fellesrom, samt forøvrig i alle deler pliktig å rette seg etter de gjeldene husordensregler som sammen med selskapets vedtekter vedtas som en del av leiekontrakten.

Alt arbeid som leieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skaden som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på leierens kostnad.

Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leier oppfyller sin vedlikeholdsplikt".

# Vedtekter

for Manglerud borettslag org nr 950526181
vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.05.2019.

**1. Innledende bestemmelser**

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS 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.

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

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

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

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

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
Ved eventuelle skader i denne sammenheng er andelshaveren selv ansvarlig for kostnader ved utbedring.

Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og murpuss påligger verandaens innvendige areal dvs., gulv og vegger tilhører leiligheten. derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene ved utbedring. I tvilstilfelle, eller ved mistanke om bygningsmessige skader som f.eks. sprekkdannelser skal vaktmester eller styret kontaktes uten opphold.

Styret innehar ikke den kompetanse som kreves for å gjøre en byggmessig faglig vurdering av bygningsmessige forandringer. Andelseiere som ønsker å gjøre slike forandringer må derfor selv kontakte en bygge-teknisk konsulent som kan bekrefte at endringen som foreslås er forskriftsmessig. Konsulenten må være autorisert til å gjøre slike vurderinger, og må

fremlegge en rapport der det fremgår hvordan dette kan løses. Den enkelte andelseier må selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo Kommune som evt. kan være påkrevd i en slik sak. Søknad, med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, legges fram for Styret. Det er først etter Styrets tillatelse at arbeidet kan starte.

Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entredør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret!

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

(5) Andelseier som fører avtrekk fra kjøkkenventilator ut gjennom noen av ventilene, vil bli erstatningsansvarlig for eventuelle skader og utbedringer dette medfører

**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.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

**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 én styreleder og minst tre, høyst fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 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 for det kommende styreåret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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.

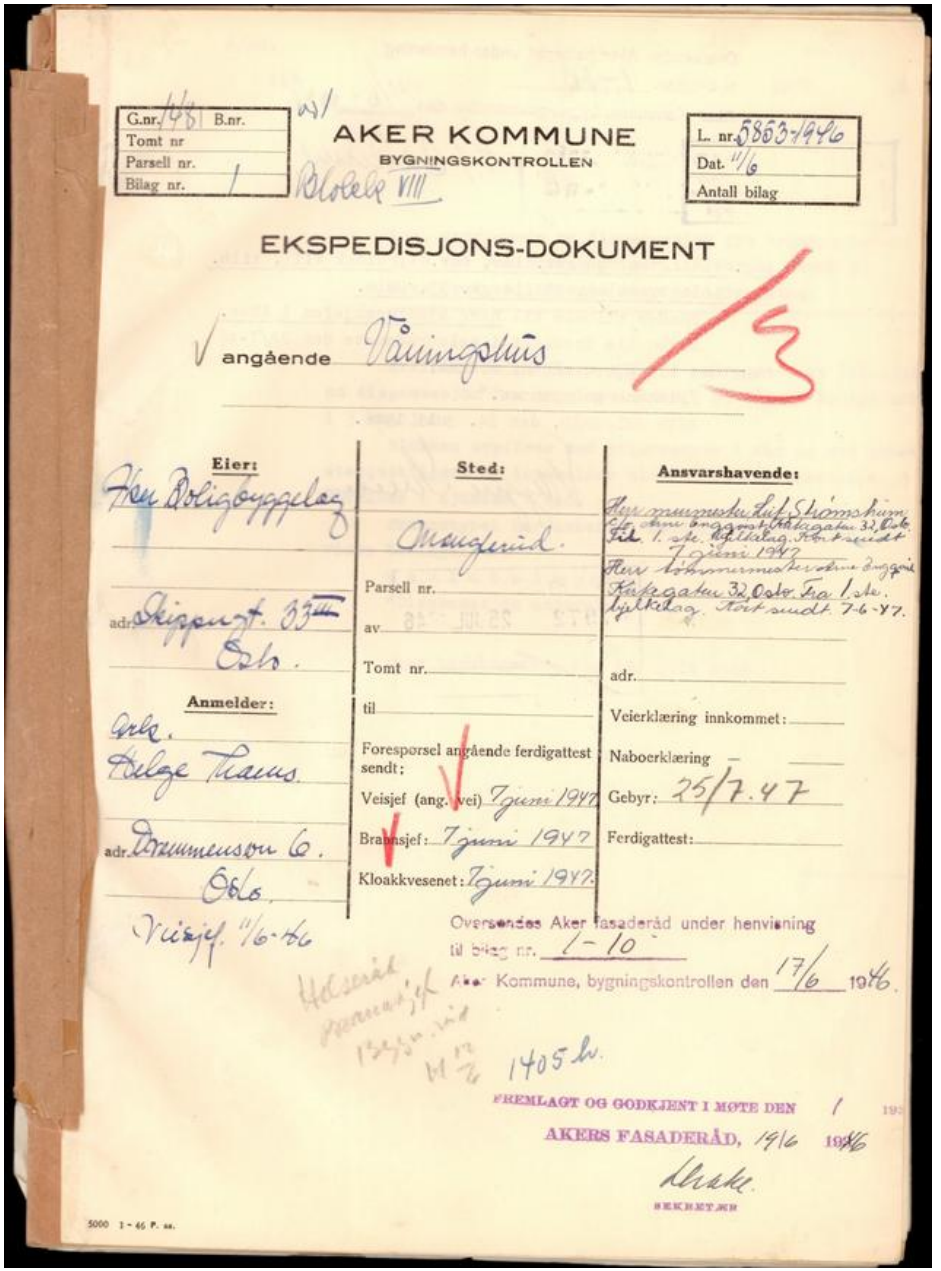
**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**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.



G.nr. 48 B.nr.
Tomt nr
Parsell nr.
Bilag nr. 1

a1

# AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Blokele VIII

L. nr. 5863/1946
Dat. 11/6
Antall bilag

## EKSPEDISJONS-DOKUMENT

13

√ angående Våningshus

**Eier:**
Aker Boligbyggelag

adr. Skippergt. 33 III
Oslo.

**Anmelder:**
Arkt.
Helge Thams.

adr. Drammensvn 6.
Oslo.

Veisj. 11/6-46

**Sted:**
Maridalsvn.

Parsell nr.

av.

Tomt nr.

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei) 7 juni 1947
Brannsjef: 7 juni 1947
Kloakkvesenet: 7 juni 1947

**Ansvarshavende:**
Herr murermester Ludv. Strømsheim
Kirkeveien 32, Oslo
Fra 1. ste. Tilbake 7 juni 1947
Herr murermester Strømsheim
Kirkegaten 32, Oslo fra 1 ste.
tilbakelag. Fort sendt 7-6-47.

adr.

Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr: 25/7.47
Ferdigattest:

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 1-10

Aker Kommune, bygningskontrollen den 17/6 1946.

Helserådsprotokoll 13/6 m.råd

M 12 1405 kr.

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN / 19
AKERS FASADERÅD, 19/6 1946
SEKRETÆR

5000 1-46 P. as.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 10 [illegible] 2002

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 19980491317<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STEINBORGVEIEN 30-32<br>BLOKK 8 | Eiendom: | 148/186 |
| Tiltakshaver: | Manglerud borettslag v/<br>E.Sørensen | Adresse: | Manglerudveien 14, 0678 OSLO |
| Søker: | Tom Kvalvågnes Siv. ark. mnal | Adresse: | Hegdehaugsveien 22b, 0167 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003 05 58920
Org nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 05 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411249-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STEINBORGVEIEN 30-32 | Eiendom: | 148/186 |
| Tiltakshaver: | Manglerud brl. v/ Lene Ødeby | Adresse: | Manglerudveien 7, 0678 OSLO |
| Søker: | S-Bygg AS v/ Arne Waal Karlsen | Adresse: | Stamveien 8, 1481 HAGAN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## FERDIGATTEST

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.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
Manglerud Brl. v/ Lene Ødeby, Manglerudveien 7, 0678, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003 05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 29.04.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201805516-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Selma Dizdarevic | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STEINBORGVEIEN 30 - 32 | Eiendom: | 148/186/0/0 |
| Tiltakshaver: | MANGLERUD BORETTSLAG | Adresse: | OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Enerhaugen Arkitektkontor AS | Adresse: | Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Steinborgveien 30 - 32

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 25.03.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201805516 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D1 | | 1/13 |
| Fasader | E3 | 15.12.2017 | 1/15 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/





**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
MANGLERUD BORETTSLAG, OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

**Notat**

**Til:** **Dato: 12-03-2009**
**Fra:**
**Saksbehandler: Ramadan Sulejman** **Saksnr: 200301951-8**

## SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

### Steinborgveien 30 – 32

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| X | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

**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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Dato: 24.01.2020

Deres ref.: Benedicte Emblem Riise | Vår ref.: 201811075-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marius Nærum | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SVARTDALSVEIEN 46 - 54 - MANGLERUDVEIEN 2 - 16 - STEINBORGVEIEN 30 - 44 | Eiendom: | 148/186/0/0 |
| Tiltakshaver: | MANGLERUD BORETTSLAG | Adresse: | OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | OSLO MURMESTERBEDRIFT AS | Adresse: | Strømsveien 200, 0668 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# Ferdigattest - Svartdalsveien 46 - 54 - Manglerudveien 2 - 16 - Steinborgveien 30 - 44

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 42 piper, mottatt 22.01.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201811075 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | 09.08.2018 | 1/8 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

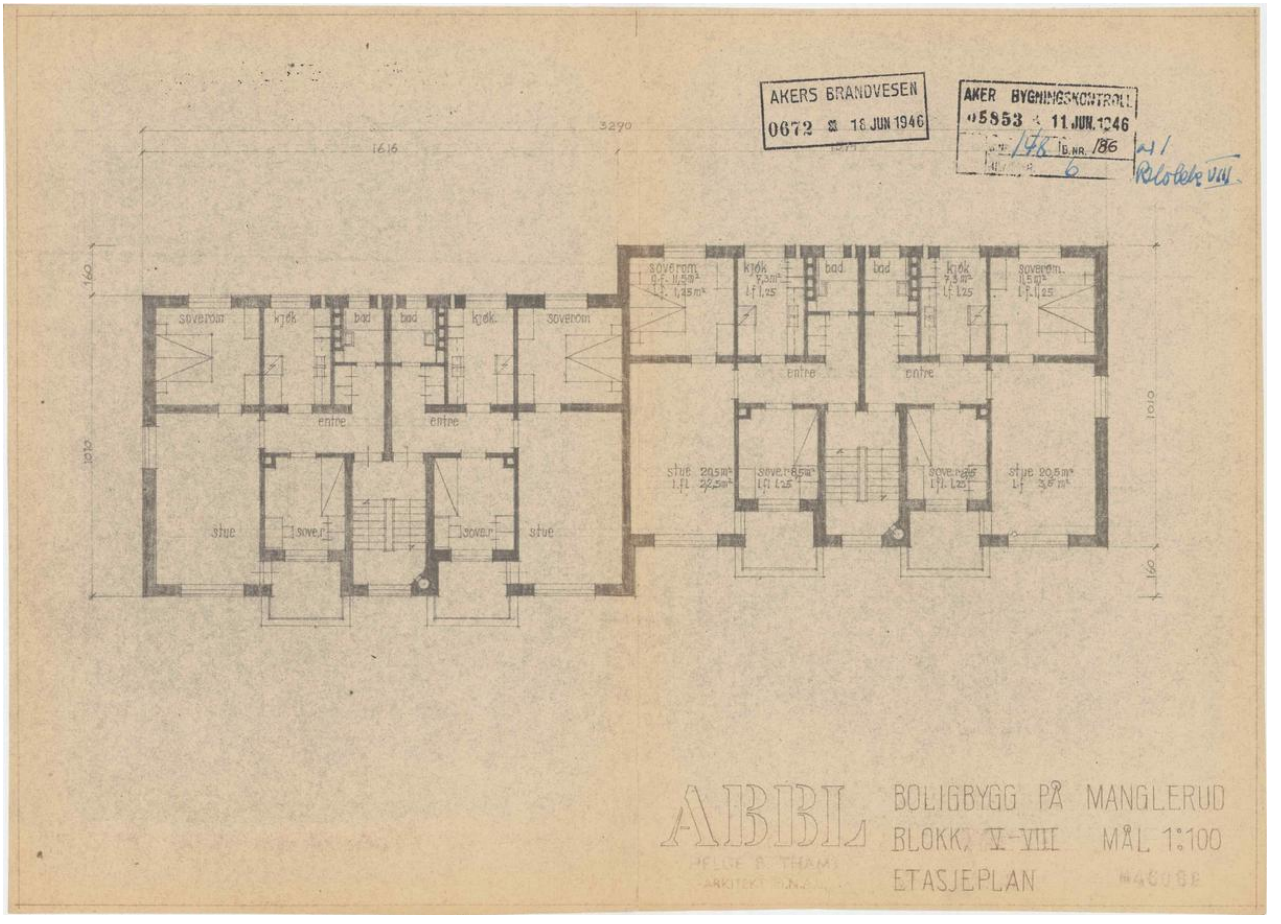
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

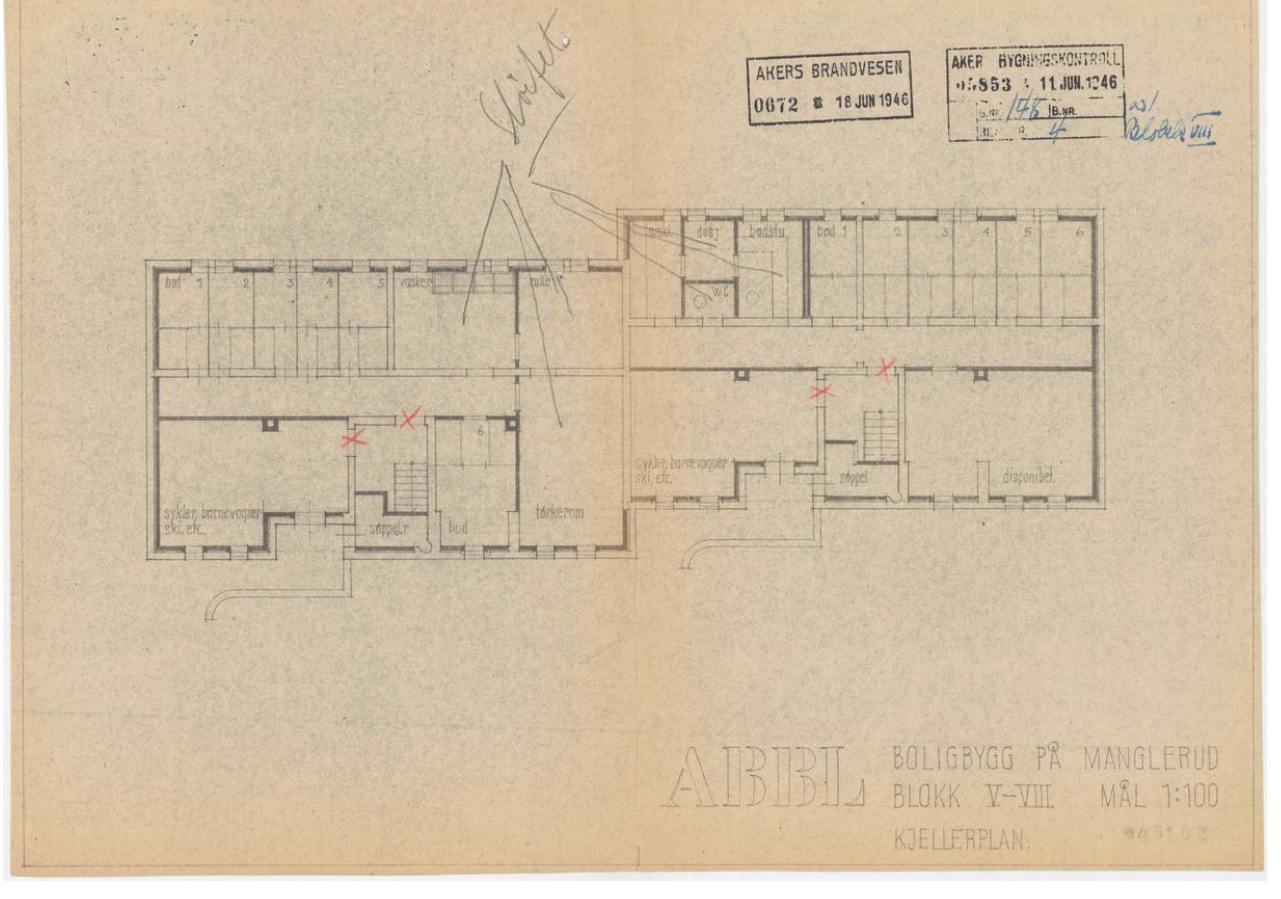
Marius Nærum - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MANGLERUD BORETTSLAG, OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO




ABBL

BOLIGBYGG PÅ MANGLERUD
BLOKK V-VIII MÅL 1:100
ETASJEPLAN

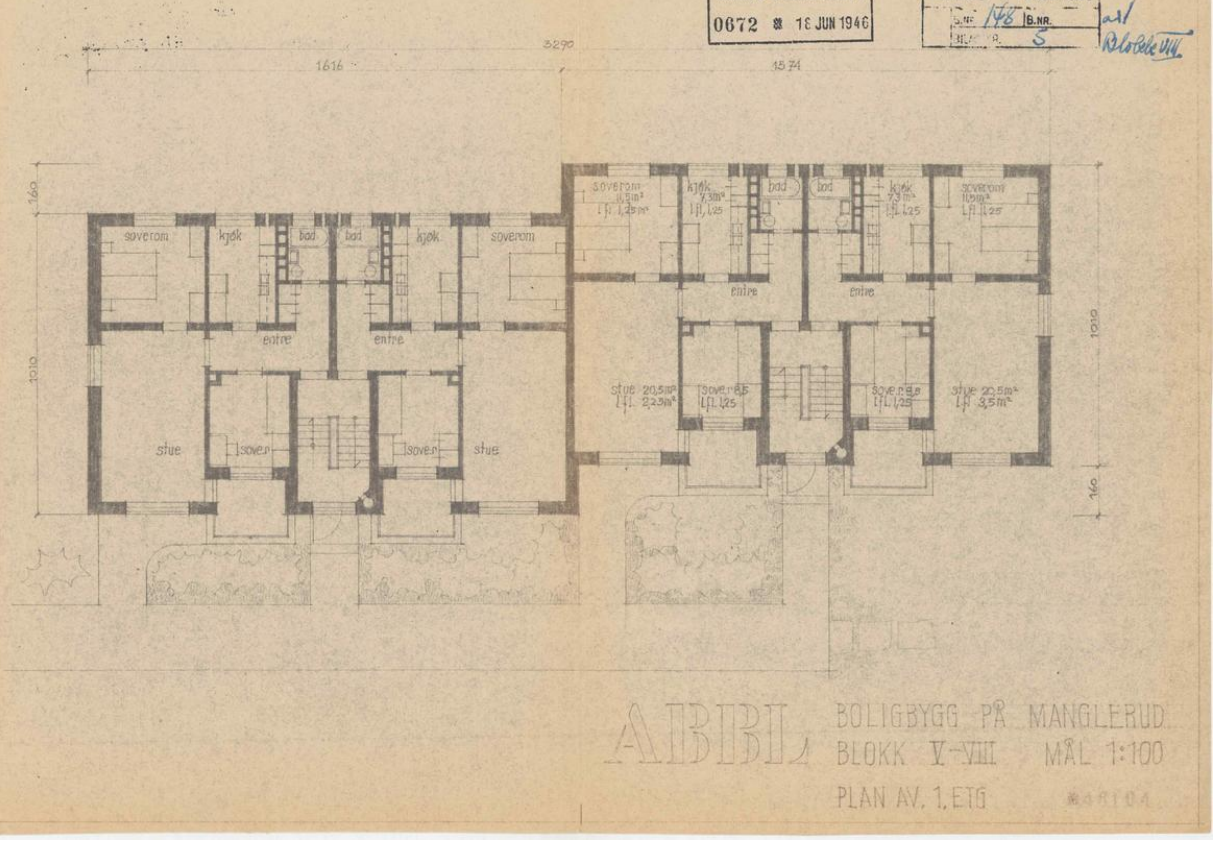



ABBL

BOLIGBYGG PÅ MANGLERUD
BLOKK V-VIII MÅL 1:100
KJELLERPLAN.

AKERS BRANDVESEN
0672 18 JUN 1946

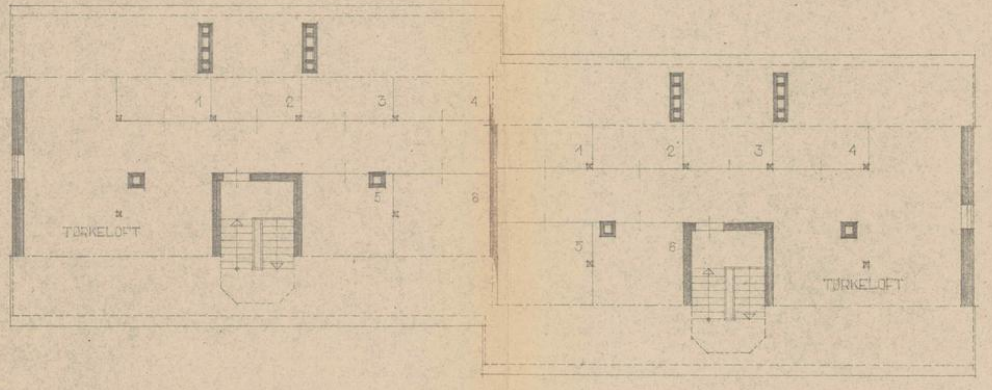
AKER BYGNINGSKONTROLL
05853 11. JUN. 1946
G.NR. 178 B.NR. 3
Bl. NR.




ABBL BOLIGBYGG PÅ MANGLERUD
BLOKK V-VIII MÅL 1:100
PLAN AV. 1. ETG

AKERS BRANDVESEN
0672 18 JUN 1946

AKER BYGNINGSKONTROLL
05853 11. JUN. 1946
G.NR. 178 B.NR. 3
Bl. NR.




ABBL BOLIGBYGG PÅ MANGLERUD
BLOKK V-VII MÅL 1:100
LOFTSPLAN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
STEINBORGVEIEN 30

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527049
9000739

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 186

Vi viser til bestilling av 20260217 for STEINBORGVEIEN 30.

**GNR. 148 BNR. 186**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.02.1947.

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

**31906 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

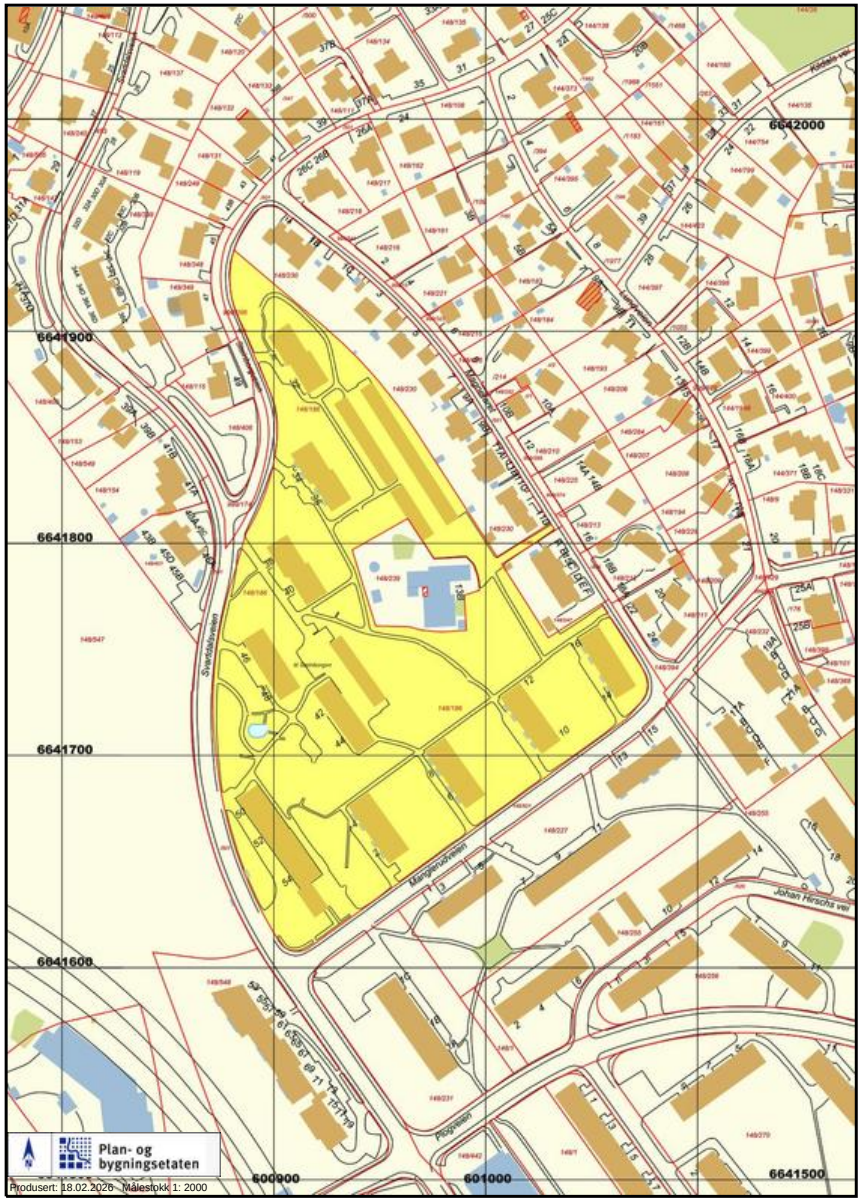
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

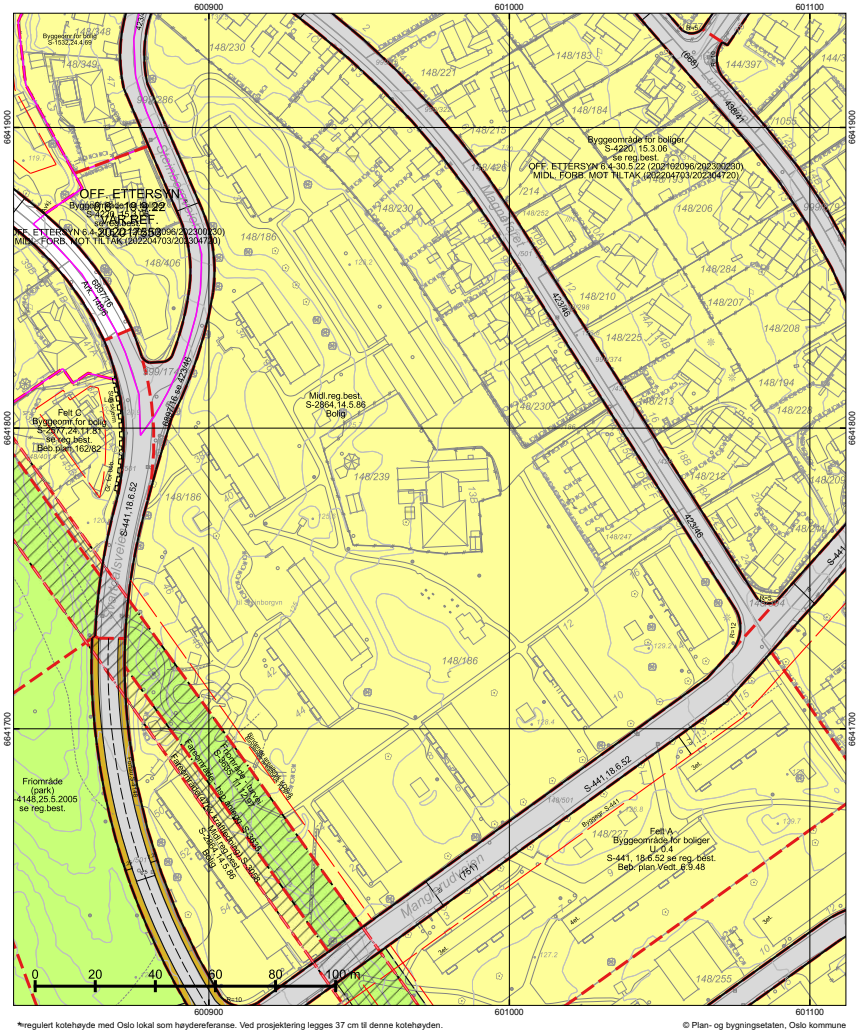
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

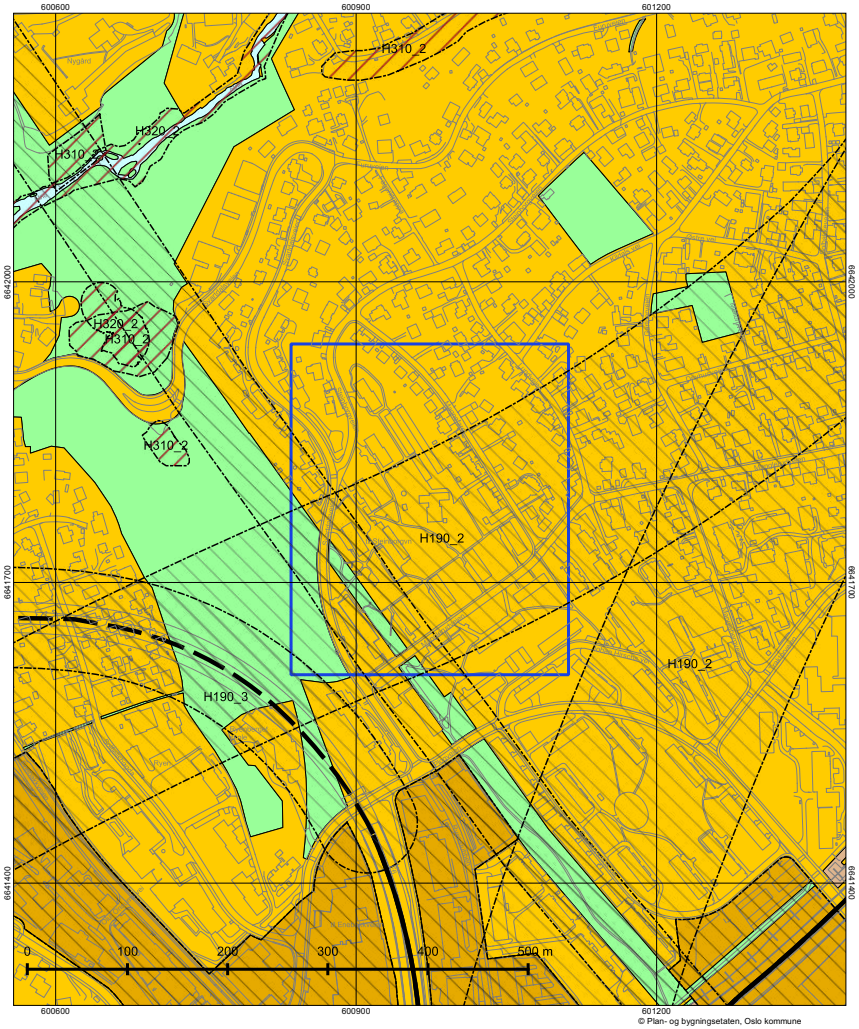
**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 153347/ 86527049
Deres ref.:
Adresse: Steinborgveien 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/186

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




Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153347/86527049
Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

# S-3058

Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen.

S-3058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 26.04.1989
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 198907531
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-3635

Endret reguleringsplan for del av gnr. 148 bnr. 186-omregulering fra byggeområde for bolig og fareområde (hsp.anlegg) til fri- område (turvei) og fareområde (hsp.anlegg).

S-3635 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 11.12.1997
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199606071
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 6710896

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-4148

SVARTDALSVEIEN. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser. Byggeområde for boliger, offentlig trafikk- område, friområde

**Vedtaksdato:** 25.05.2005
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200306767
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200306767

Dokumentet består av 3 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



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVARTDALSVEIEN, DEL AV GNR. 148, BNR. 1 OG 8**

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PSK-200306767 (alt. 2), datert 11.11.2003, revidert 07.02.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- friområde: park, sti

*§ 3. Utnyttelse*
Innenfor byggeområde for bolig skal maksimalt tillatt T-BRA ikke overstige 4 500 $m^2$. For beregning av T-BRA skal følgende bestemmelser gjelde for areal helt eller delvis under terreng: 100 % for plan som har himling mer enn 1,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. 50 % for plan som har himling mellom 0,5m og 1,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. 0 % for plan som har himling mindre enn 0,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.

*§ 4. Plassering*
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Øverste etasje kan utføres med maksimum 75 % av arealet av underliggende etasje. Balkonger og karnapper kan krages ut over byggegrensen med inntil 1m.
Ved sprengning, utgraving og fundamentering for boligbebyggelsen må det tas nødvendig hensyn til sikring av Svartdalstunnelens nordgående løp.

§ 5. *Høyder*
Hovedgesims skal ikke overstige kote + 137,0. Øverste etasje skal være inntrukket min. 2m fra veggliv på min. 3 sider og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på kote + 140,0.

Rekkverk for takterrasser samt takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates ut over regulerte maksimale gesims- og mønehøyder innenfor en samlet estetisk / arkitektonisk vurdering.

§ 6. *Utforming*
6.1 Bebyggelsen:
Bygningenes retningsstruktur skal tilpasses eksisterende bebyggelse på motsatt side av Svartdalsveien. Ny bebyggelse plasseres slik at det dannes et større sentralt uteoppholdsareal som vil bli skjermet for støy fra Svartdalsveien og Plogveien av ny bebyggelse. Det tillates ikke leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst.

6.2 Leilighetsfordeling:
Leilighetsfordelingen skal tilfredsstille følgende krav:
- Maksimum 30 % 2-roms
- Minimum 25 % 4-roms eller større
- Resten 3-roms.

6.3 Utearealer:
Ubebygd areal som ikke benyttes til gangarealer skal opparbeides parkmessig.
Utearealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 50$m^2$ pr. boenhet inkludert private balkonger og takterrasser. Det tillates ikke oppsatt gjerde mot regulert friområde (sti).

*§ 7. Friområde*
Det reguleres en gangforbindelse mellom Svartdalsveien og Svartdalsparken i eksisterende trasé i 4 meters bredde.

*§ 8. Avkjørsel*
Planområdet tillates en avkjørsel fra Svartdalsveien, som vist med piler på plankartet.

§ 9. *Parkering*
Parkeringsplasser skal opparbeides i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 10. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomten (jfr. plan- og bygningslovens § 69). Utomhusplanen skal inneholde en oversikt over vegetasjon inkludert trær som skal beholdes og som må sikres i anleggsfasen og senere slik at de ikke ødelegges. Det skal foreligge godkjent utomhusplan før det gis rammetillatelse for tiltaket. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 11. *Støy / Forurensning*
Krav til skjerming mot støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk skal tilfredsstille de laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skriv. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Luftforholdende i ny bebyggelse skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.

§ 12. *Rekkefølgebestemmelse*
Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltet, skal regulert trasé for Svartdalsveien være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-441

Reguleringsplan for Manglerud-Abilsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl.

**Vedtaksdato:** 18.06.1952
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 195201390
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V090156, V020557, V270455N2, V071063, V270162, 6153, V031058, V091064, V150755, 8757, V280859, V060274, V080266, 23252, V290765, V170657, V130657, V080853, V171053, V051277, V140157, 52060, V100956, V040263, 64062, 28761, 50165, 25663, 16754, V120957, 25055, 23352, 386B64, V180653, V260761, V030157, V231053, V120461, V200659, V101152, 67259, V130254, V230754, V290160, V260956N2, V241063, V120157, V160855, 53463, V130863, 54767, V050252, V240657, V060262, V110658, 5260, V040562, 23660, V271058, 6658, V041258, V220958, 29454, 50163, 53764, V160658, V240561, V290384, V250282, V190861, 81957, 33860, 37959, 81857, 8657, 32861, V050952, V080858, V250665, V180854, V131054, V021063, V180259, V150277, V290657, V300156, V110967, 54860, V280962, V100664, 72062, V141260N2, V021164, V080662, 87960, V280652N2, V301161, V180959, 59661, 32252, V041050N2, 44259, 11759, V060457, 31955, V190458, V030254, V240663, 16861, V101152N2, V271058N2, 30770, V201054, V210203, V110703, V160205, V050363, V270363, 9956, V081203

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



*Se Vedt.08.12.2003(S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for S-441 ved Havreveien 15 – 31 og 42 – 120, Manglerudområdet - Gnr 148 bnr. 307*

*Se Vedt. 21.02.2003 (S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for*
*Felt P og deler av felt R, Abellund borettslag –, gnr. 160 bnr. 827 m.*

*Se Vedt. 11.07.2003(S-441) For Plogveien 22 slik at eksisterende kunstgressbane kan overbygges og derved etableres som helårs idrettshall. Gnr.148 bnr.452*

*Se Vedt. 16.02.2005(S-441)Reguleringsbestemmelser for Havreveien 15 m.fl. (Havretun borettslag)gnr.148 bnr.307.*

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

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

**§ 2.** ***Boliggrender*** **(felt A-Æ)**
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A-G og I-L skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
   På feltene H, M, N, P-T, Z og Æ skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.
   På feltene O og U-Y skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Før bygganmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5. I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198603663

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 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



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

# 42346

Ad bebyggelsesplan for del av gnr. 148 bnr.1, Manglerud

**Vedtaksdato:** 22.08.1946
**Vedtatt av:** Reguleringsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 194602727
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 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



Forslag til vedtekter i forbindelse med bebyggelsesplan for del av gnr. 148 bnr. 1, Manglerud.
(Utarbeidet ved reguleringsvesnet etter kfr. med arkitekt Kollerud.)

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen og legges som vist på planen. Blokk I-VIII skal være våningshus i 3 fulle etasjer. Hus IX-XIII skal være våningshus i 2 fulle etasjer med grunnflate ikke over 150 m2. Barnehagehuset (XIV) skal være i 2 fulle etasjer. Samtlige bygninger skal oppføres i mur eller betong. Takvinkelen skal være 30 grader. (o).

§ 2. Fellesgarasjen (XV) legges som vist på planen og utføres i ildfaste materialer. Andre garasjer tillates ikke.

§ 3. Husfargene skal godkjennes av bygningsvesenet.

§ 4. Det skal oppsettes fellesantenneanlegg for hvert enkelt våningshus.

§ 5. Det skal enten oppsettes godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6. Arealet skal behandles parkmessig. Det må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer. Beplantningsplan skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.

§ 7. Arealet skal ikke oppdeles med gjerder, hverken mot vei eller nabo. - Der kan oppsettes låsbare innhegninger for tørkeplasser. Beliggenheten av disse skal vises på beplantningsplanen. (jfr. pkt. 4.).
§ 8. For arealet gjøres gjeldende bestemmelsene i § 22 i bygningsvedtekter for Aker.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget ved privatservitutt å etablere forhold som står i strid med nærværende vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1,2,4 og 5 kan tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Østensjø

**Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo**

**993 81 521**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

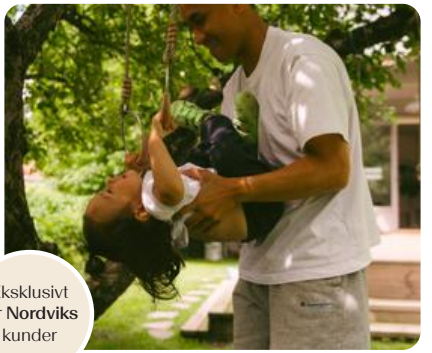
## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0020/26

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Steinborgveien 30 0678 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 148, bnr 186 i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no