

Manglerudveien 148



Velkommen til

Manglerudveien 148



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

Høyenhall

Gjennomgående og lekker terrasseleilighet med fantastisk uteplass | Garasje m/EL |Bad og kjøkken fra 2020|Solrik balkong

Prisantydning	6 700 000,-
Fellesgjeld	40 720,-
Omkostninger	169 850,-
Totalpris	6 910 570,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 217,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1985

Megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v / megler Renee B. Løkke har gleden av å presentere Manglerudveien 148 | En delikat og tiltalende 4-roms terrasseleilighet med attraktiv beliggenhet på Høyenhall. Ende- og toppleilighet med egen inngang og funksjonell planløsning bestående av stor stue med adkomst til sydvendt balkong, 3 gode soverom, lekkert baderom, tidløst og strøkent kjøkken m/alt integrert. Meget barnevennlig og populær beliggenhet med tilhørighet til Høyenhall skole.

Verdt å merke seg:

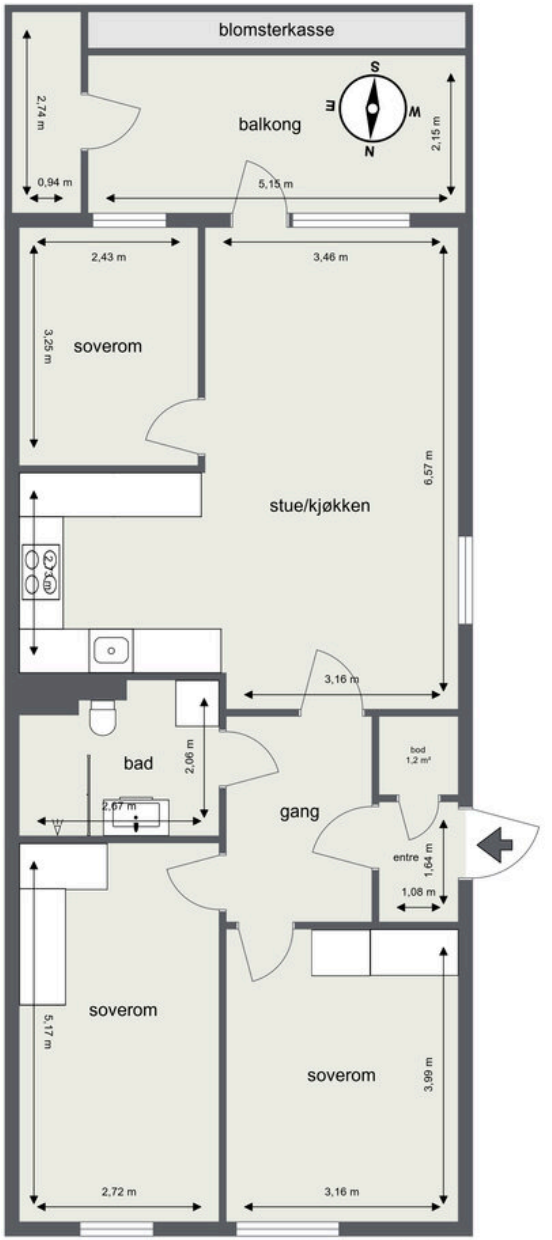
- Sydvendt terrasse m/bodplass
- Garasjeplass med elbil lader
- Strøkent bad fra 2020
- Kvik kjøkken fra 2020 m/integrerte hvitevarer
- Meget god og sentral beliggenhet
- Gåavstand til Høyenhall skole og barnehager
- Nærhet til Østensjøvannet og Østmarka
- Kort vei til T-bane, buss, Manglerud senter, svømmehall m.m.

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, bod og bad
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong



Manglerudveien 148






































Electrolux
















JEG VIL BAKE!
DET REGNER!
VI MÅ SYKKE!


















10
8
7








MANGLERUD
SENTER
10-21 (10-19)
CLAIRE
Normal
Husk at du
også kan benytte vårt
parkeringshus
Husk P-billett


BINGO
Utgang Exit





Informasjon

Manglerudveien 148

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0120/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144, bnr 2014, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 144, bnr 2013 (ideell andel 1/89) i Oslo kommune

Selgere
Camilla Nguyen
Robin Moen

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
40 720,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 740 720,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
168 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 910 570,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 923 270,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, bod og bad
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Innhold

Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder entré, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, bod og bad.
Bod på med ekstern adkomst fra terrasse er oppmålt innvendig til 2,57 m^2.
Balkong på 11 m^2.

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 punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til stue og hovedsoverom tar på mot karm.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Det foreligger ikke samsvarserklæring på alle innvendige elektriske arbeider og det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På dette og generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbil lader i felles garasjeanlegg. Elbil lader medfølger handelen. Ny eier må betale for eget strømforbruk. Det vil påløpe kostnader for eierskifte av garasjeplass.

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, faglært.
- Totalrenovering av Vinderen Bygg Mesterbedrift AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Vinderen Bygg Mesterbedrift AS, sveisemembran på gulvet. Smøremembran på vegger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Vinderen Bygg Mesterbedrift AS; Bildet av utført arbeid.

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.
- Fasade blir pusset opp i sommer i regi av sameiet. Helt ny trapp kommer også. Utført av Kaasa AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Bygget til automatsikringer i 2019, i regi av sameiet.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- I regi av sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Ventilasjonen i alle blokkene gjennomgått i 2024, vasking og rensing.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært.
- Satt opp vegg i stue. I samarbeid med en som har erfaring med en som har erfaring av bygging av hus. Ufaglært.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Fasade, men dette er under oppussing. Bygges i regi av sameiet.

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.
- Ja. Har tidligere observert sølvkre. Men ikke etter tiltak ble gjort.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja, etter fasader til oppusset blir fellesgjelden justert opp. Vi betaler en engangssum på 51000kr.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Lavblokk på 2 etasjer og underjordisk garasje oppført med etasjeskillere og bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende fasader/veggpartier i isolert bindingsverk og med liggende malt kledning. Terrasser med betongdekker fundamentert på bæresøyler i betong. Flatt tak antatt tekket med folie eller papptekking. Utvendig adkomst til boligeb via tretrapp med trinn i gitterrister.

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.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyller på soverom
- TV og TV-feste på soverom
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - 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 elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad. Ingen øvrige fastmonterte installasjoner/varmekilder.

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. 6697 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 217,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 339 207,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 356 828,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale for internett. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Høyenhall Terrasse Boligsameie, orgnr. 984035705

Om sameiet

Høyenhall terrasse boligsameie består av 63 seksjoner. Sameiet er en del av Manglerudveien 62-148 Grendelag. Høyenhall Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984035705, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse: Manglerudvn 116-148 Gårds- og bruksnummer: 144 /2014.

Fasaden (trapp og panel) skal byttes ut, som det også fremkommer i info om rehabilitering av fasade.
Styret har brukt svært mye tid inneværende periode på å følge opp vedtaket fra forrige årsmøte om utbedring av fasadene på bygningsmassen. Ved befaring med leverandøren som opprinnelig var tiltenkt oppdraget, innså styret at tilbudet var for lite konkretisert hva gjaldt de enkelte leveransene. Dette medførte en vesentlig risiko for at kostnadene ved gjennomføringen ville overstige sameiets budsjet. Styret gjennomførte derfor befaring med andre entreprenører, blant annet for å innhente fere fagråd og mer detaljerte tilbud.

Disse gav sammenfallende anbefalinger om å utvide prosjektet. Blant annet mangler det lufting bak deler av kledningen, som gjør at det danner seg fukt i veggene, og sameiet ble også rådet til å skifte ut større deler av ytre panel og vindusrammer. Styret viser til utfyllende redegjørelse i innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025. Ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 6. februar, der sameiet vedtok å utvide rammene for prosjektet i tråd med anbefalingene. Kaasa AS har fått i oppdrag å utbedre fasadene med utlekting av vegger, eterisolasjon, skifte av

panel, samt vasking og maling. Sameiet bestemte samtidig at Aktiva Taks AS skal leies inn som prosjektleder. Kostnadsrammen for prosjektet er sat til NOK 4,8 millioner inkludert merverdiavgift. Det er vedtatt 100 % kapitalinnkalling, da dette vil utgjøre lavere kostnader for eierne på sikt. Full egen finansiering vil spare sameiet for rentekostnader, som antatt er høyere enn eventuell utvidelse av private boliglån. Det er også vedtatt en innbetaling 15.juni.

Styret satte opp felleskostnadene i sameiet med 10 % fra 1. februar 2025. Dete som følge av økte kostnader til forsikring og kommunale avgifter.

Se vedlagte årsberetning fra mars 2025 for mer info om sameiets vedlikeholds historikk m.m.

Sameiet er en del av et grendelag som styrer garasjeanlegget. Det kan påløpe kostnader for drift og vedlikehold av garasjeanlegget til Grendelaget. På nyåret i for fkk sameiet og grendelaget installert fiberkabel i begge garasjer, i tråd med vedtak fra tidligere årsmøte. Fiberen leveres av Obos Open Net. Enkelte beboere hadde noen oppstartsproblemer, men styret er generelt fornøyde med leveransen.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 40 720,-pr. 01.06.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207631132
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,50%
Restsaldo 2 564 285,00
Innfrielsesdato: 30.11.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel fellesgjeld: 40 720,-
Andel kapitalkostnader: 419,-
IN-ordning: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 43 200,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 327 372. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 5 836 950.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Husdyrhold tillates, dog skal styret informeres. Husdyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt og urenslighet. Det er båndtvang for katter og hunder på Sameiets område. Vedlagt ligger husordensregler for komplett reglement.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6589474

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 842 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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

Boligen ligger i et veletablert og godt bomiljø på Høyenhall. Området har en luftig plassering over Oslo sentrum. Høyenhall blir sett på som et rolig og familievennlig boligområde med gode oppvekstsvilkår. En kort spasertur unna ligger flere barnehager, idrettsanlegg på Høyenhall og Manglerud, Høyenhall barne- og ungdomsskole, samt Høyenhallparken og Andedammen ved Høyenhall velhus. Høyenhall velforening har flere arrangementer i året som Sankthans-fest, fakkeltog med fyrverkeri på nyttårsaften, skøytekarneval, skirenn osv. Velhuset kan også leies for en billig penge. Høyenhallparken gir mulighet for ballspill om sommeren og skøyteis om vinteren. I umiddelbar nærhet finnes også en akebakke og friområde med lekeplass.

På godværsdager kan man legge turen til naturperlen Østensjøvannet som byr på flotte tur og rekreasjons muligheter med muligheter for å gå, sykle og gå på ski i Østmarka. Ved Østensjøvannet kan man observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne. Tursti mot Østensjøvannet og Østmarka går forbi blokkens balkongside. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen og en fin gåtur til Sørenga og Oslo sentrum. Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder og kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Stort idrettstilbud i nærområdet der fotball, ishockey, innebandy og turn er sentrale idretter. Kort vei til GYM Manglerud, Fresh Fitness og Elixia.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder og kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Stort idrettstilbud i nærområdet der fotball, ishockey, innebandy og turn er sentrale idretter. Kort vei til GYM Manglerud, Fresh Fitness og Sats.

Kommunikasjon:
- Busslinje 78B fra Traktorveien
- T-bane fra Manglerud.ca. 12 min til Jernbanetorget.
- Bryn stasjon med linje L1, L12 og L13

Shopping:
- Bryn Senter kun en liten rusletur unna med stor Meny butikk, spisesteder og et godt utvalg av butikker.
- Manglerud senter en kort gange fra boligen med 65 butikker: Stor Meny, Vinmonopolet og Posten etc.
- Rema 1000 og Kiwi
- 2 døgnåpne bensinstasjoner (Esso Deli de luca i Ryenkrysset og Shell på Manglerud Senter)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.01.1989.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten er omgjort fra 3-roms til 4-roms ved å lage soverom mot terrasse. Kjøper overtar ansvar og risiko tilknyttet dette og eventuell godkjennelse fra styret.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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:
301/144/2014/7:
23.06.1986 - Dokumentnr: 37424 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1986 - Dokumentnr: 49103 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2015
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2021
Rettighetshaver: Gnr.144 Bnr. 2022,2023,2024
Eiendommene er seksjonert
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1986 - Dokumentnr: 40869 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/5353
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

23.06.1986 - Dokumentnr: 37424 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1986 - Dokumentnr: 49103 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2015
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2021
Rettighetshaver: Gnr.144 Bnr. 2022,2023,2024
Eiendommene er seksjonert
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1986 - Dokumentnr: 40869 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/5353
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

301/144/2013:
23.06.1986 - Dokumentnr: 37424 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1986 - Dokumentnr: 49103 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2015
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2021
Rettighetshaver: Gnr.144 Bnr. 2022,2023,2024
Eiendommene er seksjonert
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1986 - Dokumentnr: 40869 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/5353 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

23.06.1986 - Dokumentnr: 37424 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1986 - Dokumentnr: 49103 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2015
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2021
Rettighetshaver: Gnr.144 Bnr. 2022,2023,2024
Eiendommene er seksjonert
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1986 - Dokumentnr: 40869 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/5353
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 720,-

Samlet skal selger betale kr. 136 110,- 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 13. juni 2025

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

Vedlegg

Manglerudveien 148

Manglerudveien 148

Nabolaget Høyenhall - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	23 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	6 min 3.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 4.8 km

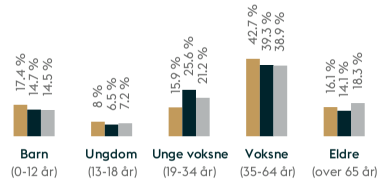
Offentlig transport

Traktorveien Linje 78B	6 min 0.5 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.1 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

Barnehager

Solfridbakken barnehage (1-5 å... 70 barn	8 min 0.6 km
Christinedal kunst- og kulturb... 60 barn	8 min 0.7 km
Husmannsplassen barnehage (1-5... 81 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyenhall	2 669	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Høyenhall skole	8 min
Høyenhallen/Fokushallen	8 min
EVO Bryn	5 min
Fresh Fitness Manglerud	9 min

«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Manglerudveien 148, 0678 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 2014, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25098 **Referansenummer:** EI1969

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Peek Eiendom AS



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2014
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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Manglerudveien 148.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på overflater. Flislagt bad og KVIK kjøkken fra 2019/2020 med garantibevis.

Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og vinduer fra 2017.

På ekstraordinært årsmøte 19. februar 2025 vedtok sameiet å utvide det planlagte prosjektet for utbedring av fasadene. Kaasa AS har fått dette oppdraget. Aktiva Takst AS er hyret inn som prosjektleder.

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.

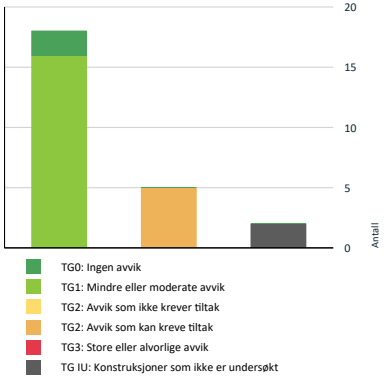
Leiligheten er omgjort fra 3-roms til 4-roms ved å lage soverom mot terrasse.

Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2014
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2014
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bygget er tatt i bruk

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nye automatsikringer
2020	Modernisering	Bad/wc rehabilitert med nye overflater, nye sluk, røropplegg og membranløsninger. Arbeidet ble utført av Vinderen Bygg Mesterbedrift.
2020	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning fra KVIK
2024	Modernisering	Ventilasjonen i alle blokkene gjennomgått i 2024, vasking og rensing.
2025	Modernisering	Ny vegg m/dør til soverom v/stue.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lavblokk på 2 etasjer og underjordisk garasje oppført med etasjeskillere og bærende konstruksjoner i betong.
Utfyllende fasader/veggpartier i isolert bindingsverk og med liggende malt kledning.
Terrasser med betongdekker fundamentert på bæresøyler i betong.
Flatt tak antatt tekket med folie eller papptekking.
Utvendig adkomst til boligeb via tretrapp med trinn i gitterrister.

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

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på ca. 11 m² med adkomst fra stue. Elektrisk markise, treheller på betongdekke med fall til forkant av terrasse, blomsterkasse i betong og det er strøm/belysning. Adkomst til utvendig bod.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 3,8 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,55 m
TEK 17:
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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: fliser i entre og laminatgulv forøvrig.
Vegger: malte slette flater.
Tak/himling: malte slette flater

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

I stue er det målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6 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 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører og glassdør til stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til stue og hovedsoverom tar på mot karm.

Konsekvens/tiltak

Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2014
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Åpen garderobeløsning på begge soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: garantibevis fra entreprenør Vinderen Bygg Mesterbedrift.
Flislagt bad med varmekabler oppusset i 2020 med nye overflater, opplegg for vaskemaskin, tekniske løsninger, sluk, membraner og innredninger.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt og er med downlights.

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, 10 mm nedsenk i dusjsone og med varmekabler.
Det er målt fall på 29 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 248 cm og 12-17mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, speil med LED-belysning, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk til felles kanal og tilluft under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering:
Våtrommet er med dokumentasjon på utførelse og produktbeskrivelse og er nyere enn 5 år (reklamasjon/garantibestemmelser). Det er derfor ikke boret 73 mm hull for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner men det er benyttet Protimeter for fuktkontroll.
Ingen avvik er observert ved kontroll.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra KVIK 2019/2020 med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med planlimt kum i kompositt.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med integrert ventilator, micro, stekeovn og det er montert komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert på bad/våtrom med kurser og stoppekran til de enkelte installasjonene.
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.

Årstall: 2020

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Tilstandsvurdering på felles soilrør/avløpsledninger er ikke utført. Dette kan skyldes manglende tilgang for inspeksjon og at rørene ligger skjult i kanaler og/eller innkassinger.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3 Innvendige avløp på installasjoner som servanter, kjøkkenkum m.m. er i plast med vannlåser.
Viktig å påse at nymonterte avløp etter noe tid bør etterstrammes.

Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2014
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG KJ Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som dekkes gjennom sameiets felleskostnader. Anlegget er sameiets ansvar og er ikke testet eller vurdert på befaringene.

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten er med fiberløsning for TV/internett.

TG 1 Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad. Ingen øvrige fastmonterte installasjoner/varmekilder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 32 amp. I hovedsak skjult opplegg fra byggeår.

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.
   1987

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier er ikke kjent med historikken på EL-anlegget fra tiden før innflytting.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er byttet til nye automatsikringer og opplegg for el-billader i regi av sameiet.
   Finro AS har utført arbeider ifbm. oppussing av bad og kjøkken - ref. samsvarserklæring datert 11.11.2019

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på alle innvendige elektriske arbeider og det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På dette og generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er på befaringen observert røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2014
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	81	3		84	11
SUM	**81**	**3**			**11**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bod, Bad	Bod 2	

Kommentar

Bod på med ekstern adkomst fra terrasse er oppmålt innvendig til 2,57 m²
Det medfølger plass i fellesgarasje med opplegg/lader for EL-bil.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leiligheten er omgjort fra 3-roms til 4-roms ved å lage soverom mot terrasse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets fellesarealer/trapperom. Det forventes at det er innarbeidet rutiner for dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	1

Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2014
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Camilla Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	2014		7	3840 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Manglerudveien 148

Hjemmelshaver
Camilla Nguyen og Robin Moen

Kommentar
Andel gjeld og formue tilhørende seksjonen/andelen er opplyst pr- meglerbrev fra forr.fører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE	85 / 5353	OBOS Eiendomsforvaltning AS	984035705

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 43 200 31.12.2024	Kr. 41 531 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Høyenhall i Oslo kommune. Området er preget av rekkehus- og lavblokkbyggelse med grønne fellesarealer og lite gjennomgangstrafikk, som gir et trygt og rolig bomiljø. Attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til barnehager, skoler og nærbutikk, noe som gjør området godt egnet for familier. Barn på adressen sokner til Høyenhall skole kun få minutter unna.
Det er gangavstand til Manglerud T-banestasjon, med hyppige avganger og kort reisetid til Oslo sentrum. I tillegg finnes flere bussforbindelser i nærområdet. Bryn senter og Manglerud senter, med et variert tilbud av butikker og servicetilbud, ligger i nær tilknytning til eiendommen.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp
Offentlig vann/avløp

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6589474			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025	Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.06.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.08.1985		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	11.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.06.2025	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2014
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Manglerudveien 148, 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2014
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EI1969

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
18-0120/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Manglerudveien 148, 0678 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Robin Moen, Camilla Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. september 2019

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: 6589474
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av Vinderen Bygg Mesterbedrift AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bygg Mesterbedrift AS, sveisemembran på gulvet. Smøremembran på vegger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen Bygg Mesterbedrift AS; Bildet av utført arbeid

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: Fasade blir pusset ppp i sommer i regi av sameiet. Helt ny trapp kommer også. Utført av Kaasa AS.

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

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: Bygget til automatsikringer i 2019, i regi av sameiet.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet.

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

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?
Nei

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

Beskriv: Ventilasjonen i alle blokkene gjennomgått i 2024, vasking og rensing.

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

Arbeid som er utført: Satt opp vegg i stue. I samarbeid med en som har erfaring med en som har erfaring av bygging av hus. Ufaglært.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Fasade, men dette er under oppussing. Bygges i regi av sameiet.

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.
Ja

Beskriv: Har tidligere oppservert sølvkre. Men ikke etter tiltak ble gjort.

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?
Nei

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, etter fasader til oppusset blir felleskostnadene justert opp. Vi betaler en engangssum på 51000kr.

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?

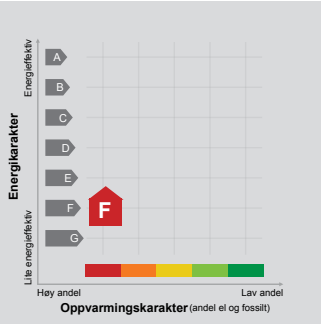
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0120/25

ENERGIATTEST

Adresse	Mangleruduveien 148
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	2014
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-133457
Dato	11.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 6 498 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 498 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Kristina Erevik
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: k.erevik@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0120/25 . Vår ref.: 6081-1-07 Dato: 11.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Høyenhall Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	984035705
Seksjonseier:	Nguyen, Camilla
Medeier:	Moen, Robin
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Mangleruduvn 148, 0678 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	144
Bnr.	2014

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6589474.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

De fleste boligseksjonene har garasje som følger boligen ved salg. (Unntak for seksjon 23, 35, 47 og 56) Selskapet vil ha opplysninger med tlf og e-post til nye eiere. Styret nås på hoyenhallterrasse@styrerommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207631132
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	2 564 285,00
Innfrielsesdato:	30.11.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 216,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 977,60	
Internett	239,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 240,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 238,-
Annen formue:	43 200,-
Gjeld:	41 531,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207631132
Restsaldo:	40 720,04
Kapitalkostnader:	419,89

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 40 720,04,-, 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 Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Halvor Andreas Spilling Namtvedt, e-post: hoyenhallterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 er kr 6 570,– inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6081
HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
25. mars 2025 kl. 19:30, Høyenhall Velhus.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Implementering av vedtekter for garasjeanlegg
8. Finansiering av fasadeprosjekt 1
9. Finansiering av fasadeprosjekt 2
10. Utbedre internett i garasjeanleggene med fiber
11. Beboerforslag: Behov for varmepumpe
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skaråå fra Obos som møteleder.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skaråå foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 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.

Vedlegg

1. 2024 Årsrapport HøyenhallTerrasse .pdf

Sak 5

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 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Merk dette er godtgjørelse til styremedlemmer da styreleder er ekstern og har en særskilt avtale.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 7

Implementering av vedtekter for garasjeanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grendelaget har tatt initiativ til egne vedtekter for bruk av garsjeanlegget og gjesteparkeringen. Dette fremlegges for sameiets årsmøte, for godkjenning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner vedtektene, slik de er foreslått.

Forslag til vedtak

Høyemhall Terrasse Boligsameie godkjenner vedtektene for garasjeanlegget

Vedlegg

2. Vedtekter garasje garasje Årsmøte 2025 (1).pdf

Sak 8

Finansiering av fasadeprosjekt 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På ekstraordinært årsmøte 19. februar 2025 vedtok sameiet å utvide det planlagte prosjektet for utbedring av fasadene. Kaasa AS har fått dette oppdraget. Aktiva Takst AS er hyret inn som prosjektleder.

Styret har satt av kr 1 600 000 av sameiets oppsparte midler til prosjektet. Estimert pris fra Kaasa AS og Aktiva Takst er til sammen ca. kr 4 800 000. Dette tilsier at sameiet har et resterende kapitalbehov på kr 3 200 000. Dette vil bestå av kapitalinnkalling (innskudd fra seksjonseierne), eventuelt delvis finansiert ved at sameiet tar opp banklån i tillegg. Et banklån vil innebære at felleskostnadene må settes opp over en lengre periode for å dekke renter og avdrag.

100 % Kapitalinnkalling

Dersom sameiet velger å finansiere prosjektet med 100 % kapitalinnkalling (innskudd fra seksjonseierne) vil det tilsvare ca. kr 50 000 i snitt per eierseksjon. Hensyntatt seksjonsstørrelse utgjør dette fra kr 32 879 for de små leilighetene til kr 63 964 for den største leilighetene. Beløpet vil variere med størrelsen på enheten.

50 % Kapitalinnkalling og 50% belåning, inkludert 3,7 % økning av felleskostnader.

Velger sameiet finansiere prosjektet med kombinasjon av 50 % banklån og 50 % kapitalinnkalling, vil dette utgjøre en lengre nedbetalingstid med lavere innskudd fra hver enkelt seksjonseier. Et låneopptak på kr 1 600 000 utgjør ca. kr 10 500 i utgifter for sameiet per måned, noe som igjen må dekkes via felleskostnader med en økning på 3,7 %. I tillegg vil eierne betale inn kr 25 500 i kapitalinnkalling i snitt per seksjon. Hensyntatt seksjonsstørrelse utgjør dette fra kr 16 439 for de små leilighetene, og kr 31,982 for den største leilighetene. Beløpet vil variere med størrelsen på enheten.

25 % Kapitalinnkalling og 75 % belåning, inkludert 5,6 % økning av felleskostnader.

Velger sameiet finansiere prosjektet med kombinasjon av 75 % banklån og 25 % kapitalinnkalling, vil dette utgjøre en enda lengre nedbetalingstid med lavere innskudd fra hver enkelt eier. Et låneopptak på kr 2 400 000 utgjør ca. kr 15 500 i utgifter for sameiet per måned, noe som igjen må dekkes via felleskostnader med en økning på 5,6 %. I tillegg vil eierne betale inn kr 12 700 i kapitalinnkalling i snitt per seksjon. Hensyntatt seksjonsstørrelse utgjør dette fra kr 8 220 for de små leilighetene, og kr 15 991 for den største leilighetene. Beløpet vil variere med størrelsen på enheten.

Størrelsen på kapitalinnkallingen per seksjon fremgår av vedlegget "Oversikt alternativer kapitalinnkreving"

Styrets innstilling

Det mest økonomiske for sameiet vil være 100 % kapitalinnkalling, da dette vil utgjøre lavere kostnader for eierne på sikt. Full egenfinansiering vil spare sameiet for rentekostnader, som antatt er høyere enn eventuell utvidelse av private boliglån.

Antatt rente for banklån på utbetalingstidspunktet er for tiden 7,6 %.

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre hvordan prosjektet skal finansieres.

Forslag til vedtak 1

100 % kapitalinnkalling.

Forslag til vedtak 2

50% kapitalinnkalling og 50 % banklån inkl. 3,7 % økning i felleskostnader

Forslag til vedtak 3

25% kapitalinnkalling og 75 % banklån inkl. 5,6 % økning i felleskostnader

Vedlegg

3. Oversikt alternativer kapitalinnkreving - Kapitalinnkalling_.pdf

Sak 9

Finansiering av fasadeprosjekt 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet må videre ta stilling til en betalingsplan for kapitalinnkallingen (innbetaling fra eierne).

Prosjektoppstart er satt til april-mai 2025. Antatt prosjektperiode er 3 måneder. Sameiet skal foreta 4 innbetalinger til Kaasa AS i 2025, i mai, juni, juli og august.

Styret foreslår en betalingsplan for seksjonseierne med 3 alternativer for innbetalinger ved kapitalinnkalling. Beløpene per seksjon kan regnes ut ved hjelp av vedlegg i sak 8. Forfallstidspunkt vil bli satt til den 15. i den/de månedene som blir vedtatt.

Styret foreslår at det ikke planlegges innbetaling fra eierne i juli måned, for å hensynta fellesferien.

Styrets innstilling
Det mest lønnsomme vil være at kapitalinnkallingen skjer ved kun 1 innbetaling fra hver seksjon. Dette blant annet av hensyn til kostnadene som vil påløpe ved forvaltning av innbetalingene, som må håndteres av Obos Eiendomsforvaltning.

Styret lar dette være opp til årsmøtet å bestemme en endelig betalingsplan.

Forslag til vedtak 1

1 Innbetaling: 15. juni 2025

Forslag til vedtak 2

2 betalinger: 15. mai og 15. juni 2025

Forslag til vedtak 3

4 innbetalinger: 15. mai, 15. juni, 15. august og 15. september 2025

Sak 10

Utbedre internett i garasjeanleggene med fiber

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De som lader elbil og hybridbil i garasjeanleggene, opplever ofte at laderne mister nettverkskontakt og derfor ikke vil lade, blant annet som følge av at betongveggene i bygget blokkerer signalene. Grendelaget anbefaler derfor å installere fiber i begge garasjene, for en bedre og mer stabil nettverksløsning. Grendelaget har tidligere innhentet tilbud fra Obos Open Net, som er vedlagt. Dette omfatter begge garasjene.

Kostnaden utgjør kr 166 959, og skal finansieres via Grendelagets egenkapital.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner investeringene, slik de er foreslått.

Dette vil også ha positiv innvirkning på fremtidens behov for nettverk til bilene.

Forslag til vedtak

Grendelagets forslag godkjennes gjennomført.

Vedlegg

4. Tilbud wifi anlegg - Manglerudveien grendalag.pdf

Sak 11

Beboerforslag: Behov for varmepumpe

Forslag fremmet av:
Torill Liv Wedén nr. 124.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Av helsemessige årsaker ønsker jeg å beholde varmepumpen i min leilighet.

Grunnen til at dette er så viktig for meg, er at jeg har alvorlige astmaplager og er avhengig av god luftkvalitet for å kunne opprettholde en stabil helse. Som dere vet, ligger borettslaget vårt nær Ringveien, hvor luftforurensningen er høy. Dette gjør at jeg har store utfordringer med å lufte ved å åpne vinduer, da forurenset luft forverrer astmaplagene mine betydelig.

Jeg håper på deres forståelse og støtte i denne saken.

Jeg ber derfor om at dere stemmer for at jeg får beholde varmepumpen, slik at jeg kan ha et helsemessig forsvarlig bomiljø. Jeg har selvfølgelig dokumentasjon fra min fastlege på at jeg er sterkt plaget med astma

Styrets innstilling

Styret viser til sameiets vedtekter punkt 3, avsnitt 3-1 nr. 5, hvor det fremgår at seksjonseier ikke har rett til å installerer varmepumpe uten forhåndstillatelse fra styret eller årsmøtet. Eier satte i dette tilfellet opp en varmepumpe for flere år siden, uten å søke slik forhåndsgodkjenning. Tidligere styre har fattet vedtak om at varmepumpen ikke tillates, og gitt seksjonseieren gjentatte pålegg om å fjerne den.

Styret mener det må være opp til årsmøtet å ta stilling til om Torill Liv Wedén skal få beholde varmepumpen av helsemessige årsaker,

Forslag til vedtak

Torill Liv Wedén innvilges dispensasjon fra vedtektsbestemmelsen § 3-1 (5), andre avsnitt, for å beholde installert varmepumpe.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Halvor Namtvedt innstilles som ekstern styreleder for perioden 2025-2026.

Avtalt godtgjørelse for perioden blir kr 150 000 pluss merverdiavgift.

Innstilling

Styret oppfordrer beboere til å stille, både som styremedlem og styreleder, men hovedsakelig som varamedlem.

Roller og kandidater

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

- Halvor Namtvedt

  Da styreleder skal motta honorar, må dette avgjøres av årsmøtet hvert år. Han kan derfor kun velges for ett år.

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

- Guro Skjevling

  Skjevling har sittet 5 år i styret, og skal i henholdt til vedtektene skiftes ut. Da ingen andre kandidater har meldt seg, kan hun velges for ett år til av gangen.
- Kristoffer Klippenvåg

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

- Mariam Khanum

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt flere møter og befaringer, styrets leder og ett styremedlem deltatt i grendelagsstyret, der sameiet har styrelederververt.

Styrets arbeid har i hovedsak bestått i oppfølging av årsmøtevedtak og løpende vedlikehold. Styret gjennomførte HMS-kontroll vinteren 2024, og har hatt flere befaringer i garasjeanlegget og området for å kontrollere sikkerheten. I tillegg har styret arbeidet for å forhindre at dyr gjør fra seg i hovedgarasjen, noe som har vært et ubehagelig problem i vinter. Styret har blant annet sørget for luftelukene til garasjen ble delvis sperret, for å unngå at dyr kommer seg inn i anlegget. Videre, har vaktmester fått instruks om å plukke opp avføring fra dyr når de er på sine runder.

På nyåret i fjor fikk sameiet og grendelaget installert fiberkabel, i tråd med vedtak fra tidligere årsmøte. Fiberen leveres av Obos Open Net. Enkelte beboere hadde noen oppstartsproblemer, men styret er generelt fornøyde med leveransen.

Det oppstod et brudd på fiberkabelen i januar 2025, som det dessverre tok et par dager å reparere. Bruddet lå utenfor området i en egen koblingsboks driftet av en underleverandør som bidrar med infrastrukturen for flere leverandører. Det var et betydelig antall kunder dette gikk utover, selv kunder med andre leverandører. Styret opplevde at ObosOpenNet jobbet aktivt for å få dette fikset. Det ble foreslått en kompensasjon på 7,5% for gjeldende måned, men denne fikk styret opp til 15%. Dette utgjør ca 2.000kr, som er godt inn til Grendelaget.

Både Grendelaget og sameiet sa opp vaktmesterkontraktene med Bygårdsservice AS i juni 2024, da de ikke leverte tjenester av forventet og avtalt kvalitet. Dette skyldtes blant annet gjentatte avtalebrudd og mangelfull oppfølging fra selskapets ansatte. Styret gjennomførte utover høsten flere befaringer med tilbydere av vaktmestertjenester, og Grendelaget valgte til slutt å inngå ny kontrakt med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS.

Selskapet har hatt noe innkjøringsproblemer, særlig da det kom et voldsomt snøfall i begynnelsen av januar 2025 som utfordret beredskapen. Grendelagsstyret følger opp dette, og vurderer om selskapet skal få fortsette å levere vaktmestertjenester. Høyenhall Terrasse har brukt vaktmester til befaringer, fiks i leiligheter og ukentlig kontroll av EL, HMS, måking av inngangspartier, bistand ved skader og annet forefallende.

Styret har brukt svært mye tid inneværende periode på å følge opp vedtaket fra forrige årsmøte om utbedring av fasadene på bygningsmassen. Ved befaring med leverandøren som opprinnelig var tiltenkt oppdraget, innså styret at tilbudet var for lite konkretisert hva gjaldt de enkelte leveransene. Dette medførte en vesentlig risiko for at kostnadene ved gjennomføringen ville overstige sameiets budsjett. Styret gjennomførte derfor befaring med andre entreprenører, blant annet for å innhente flere fagråd og mer detaljerte tilbud.

Disse gav sammenfallende anbefalinger om å utvide prosjektet. Blant annet mangler det lufting bak deler av kledningen, som gjør at det danner seg fukt i veggene, og sameiet ble også rådet til å skifte ut større deler av ytre panel og vindusrammer. Styret viser til utfyllende redegjørelse i innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025. Ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 6. februar, der sameiet vedtok å utvide rammene for prosjektet i tråd med anbefalingene. Kaasa AS har fått i oppdrag å utbedre fasadene med utlekting av vegger, etterisolasjon, skifte av panel, samt vasking og maling. Sameiet bestemte samtidig at Aktiva Taks AS skal leies inn som prosjektleder. Kostnadsrammen for prosjektet er satt til NOK 4,8 millioner inkludert merverdiavgift. Styret vil på ordinært årsmøte fremlegge forslag til hvordan prosjektet skal finansieres av sameiet.

Styret satte opp felleskostnadene i sameiet med 10 % fra 1. februar 2025. Dette som følge av økte kostnader til forsikring og kommunale avgifter.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Halvor Namtvedt	Ekstern
Styremedlem	Kristoffer Klippenvåg	Manglerudvn 138
Styremedlem	Guro Skjevling	Manglerudvn 124
Varamedlem	Mariam Khanum	Manglerudvn 120
Varamedlem	Bjørn Torkelsen	Manglerudvn 118

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, eller per e-post:
hoyenhallterrasse@styrerommet.no

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

Generelle opplysninger om Høyenhall Terrasse Boligsameie
Sameiet består av 63 seksjoner.

Høyenhall Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984035705, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse: Manglerudvn 116-148 Gårds- og bruksnummer: 144 /2014

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter. Høyenhall Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er BDO AS.

HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 035 705, KUNDENR. 6081

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 030 486	3 158 628	3 159 000	3 261 000
Ladeinntekter elbil		102 761	124 901	125 000	125 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 133 247**	**3 283 529**	**3 284 000**	**3 386 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-14 099	-14 100	-44 000
Styrehonorar	4	-150 000	-99 990	-100 000	-220 000
Revisjonshonorar	5	-11 759	-9 485	-5 000	-10 000
Konsulenthonorar	6	-61 427	-34 919	-61 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-140 858	-360 391	-735 000	-6 122 000
Forsikringer		-197 878	-155 010	-164 000	-197 000
Kommunale avgifter	8	-726 233	-623 080	-723 101	-808 450
Kostnader sameie	13	-919 561	-903 265	-973 588	-974 000
Energi/fyring	9	-335 013	-355 432	-350 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-116 189	-103 930	-99 500	-105 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 680 069**	**-2 659 601**	**-3 225 289**	**-8 820 950**
DRIFTSRESULTAT		**453 178**	**623 928**	**58 711**	**-5 434 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 083	43 414	70 000	70 000
Finanskostnader	12	-203 890	-188 946	-207 000	-472 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-125 806**	**-145 532**	**-137 000**	**-402 000**
ÅRSRESULTAT		**327 372**	**478 396**	**-78 289**	**-5 836 950**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		104 110	0		
Reduksjon udekket tap		223 262	478 396		

Andre rentekostnader fra Sameie Manglerudveien 62-148 Grendalag	-16
SUM FINANSKOSTNADER	**-203 890**

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens avsnitt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Det er ingen vesentlige avvik fra budsjett 2024, bortsett fra at vedlikeholdskostnader er lavere enn budsjettert pga utsettelse av fasadeprosjekt.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589474. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som melder fra til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Større vedlikehold og rehabilitering
Fasadene
1986: Alle bygningene overlevert i ferdig beiset stand (Selvaagbygg).
1988: Panelveggene på fasadene og terrassene beiset av beboerne.
1990: Panelveggene på fasadene og terrassene beiset av beboerne.
1995: Panelfasadene vasket og beiset av malerfirma, beboerne beiset egne terrasser.
1999: Fuget, pusset og malt grunnmur og betongvegger (BMR).
1999: Membran og epoxybelegg lagt på alle terrassegulv og plattinger (BMR).
1999: Byttet dårlig panel og beiset alle panelfasadene (BMR).
1999: Jernrekkverk demontert, høyttrykkspylt, sprøytelakkert og remontert (BMR).
1999: Panelveggene på terrassene beiset av beboerne.
2006: Panelfasader rengjort, påført sopp/algedreper og 2 strøk Drygoli n (Regnbuen)
2006: Bytt et dårlig panel, grunnet med visir og malt 2 strøk Drygolin (Regnbuen).
2006: Avrundet rekkverk montert på alle terrasser (Regnbuen).
2006: Panelveggene på terrassene malt med Drygolin av beboerne.
2010: Gavelbod/balkong rekkverk, Mvn 120 (Djbygg)
2010: Gavelvegger/terrasse rekkverk, Mvn 118-124 (Djbygg)
2011: Gavelbod/rekkverk, Mvn 116 (Djbygg)
2014: Nye inngangsdører i Mvn 116 – 124 og nytt ringeklokkesystem.
2014: Omfattende malearbeider på blokk 1 og 2.
2015: Det store vedlikeholdsprosjektet som startet i 2014 ble gjort ferdig. Det omfattet: - Alle balkonger med tilhørende tak, vegger, vinduer og dører på alle tre blokkene ble malt. - Stålrekkverkene på balkongene ble sandblåst og malt. - Noen rekkverkplater på balkongene med

stålrekkverk ble skiftet. - Alle panelte flater på gavler, inngangssider og balkongsider og alle vindusrammer på alle tre blokkene ble malt. - Alle inngangspartier ble malt, med tak, vegger og dører. - En del råtne panelbord ble skiftet. - Stålplatene på takene ble malt. - Støyskjermen mot E6 ble malt. (Samarbeid med grendelaget.)
2015: Beslag som har manglet over isopor ved grunnmur ble montert.
2020: Rekkverk balkongene mot Ring3 malt

Vinduene
1986: Alle vinduene montert i fabrikkmalt stand (Selvaagbygg).
1988: Alle vinduene beiset av beboerne.
1990: Alle vinduene beiset av beboerne.
1999: Vinduene på terrassene beiset av beboerne.
2003: Utbedret overliggerne på vinduene mot Ringvn. M116-118 (BMR).
2005: Byttet slitte hasper på et par vinduer M 116-118 og M 126 (OVS).
2006: Terrassevinduene malt med Drygolin av beboerne.
2006: Fasadevinduene som var i orden ble skrapt, børstet, grunnet og malt 2 strøk Drygolin (Regnbuen).
2008: Skiftet ca. 20 defekte vinduer (OBOS Prosjekt)
2016: Gjennomført befaring i 20 leiligheter for tilstandsvurdering av vinduer og verandadører. (OBOS Prosjekt)
2017: Byttet samtlige vinduer og terrassedører i alle tre blokkene.

Takene
1986: Takene overlevert ferdigtekket med Sarnafilduk og rullesten (Selvaagbygg).
2003: Tekket nye tak med membran og Sarnafilduk 1,6mm Protan (Tak og Membran).
2003: Gesimser oppbygget med fall 1:60 og avrenning i nye sluk (Tak og Membran).
2003: Ventilasjonskanaler rengjort og støvsuget fra tak og leiligheter (Miljøteknikk).
2003: Nye avtrekksvifter montert på taket med avtrekk iht nye forskrifter (Miljøteknikk).
2011: Avtrekksvifter reparert/skiftet Mvn 118/120
2012: Byttet resterende avtrekksvifter Mvn 116-148
2015: For sikker adkomst til taket på lavblokka ble det montert en stige som tilfredsstiller HMS-krav på østre gavlvegg.
2015: Takene ettersett på alle tre blokkene og tre små reparasjoner gjort på Mvn 116 -118. (Tak og Membran)
2018: Takene ettersett på alle tre blokkene og noen små reparasjoner gjort. (Tak og membran.)
2023: Rens av ventilasjonsanlegget og vedlikehold av alle vifter.
2024: Kontroll av takene, rens av alle takrenner rehabilitering av fuger og utbedring av skader.

Bodene
1986: Bodene overlevert med nye shingeltak (Selvaagbygg).
2002: Ryddet og ordnet sykkelboder, bilboder, redskapsbod og søppelboder.
2003: Byttet dårlig panel og beiset alle bodene og støyskjermen på dugnad.
2004: Lagt nytt shingeltak og montert nye industritakrenner på bilbod M124 (OVS).
2005: Nytt shingeltak + renner boder: bil M126, redskap M120, sykkel M120-124 (OVS).
2006: Nytt shingeltak + renner boder: sykkel M126, sykkel M116-118 (OVS).
2007: Malt alle bodene og støyskjermen opp igjen med Drygolin.
2011: Sykkel/Dekk boder skiftet ut råtne plank og malt
2011: Grunnmur vegg Mvn 124 malt pga tagging

2015: Bodene og støyskjermen mot E6 malt.
2021: Søppelbod utenfor nr. 116-118 malt pga tagging

VVS – Rør og kummer
1986: VVS-anlegget montert med rørledninger og avløpskummer (Selvaagbygg).
2003: Montert rensefilter, ny sirkulasjonspumpe, ventiler og kraner (Rør og Kjøkken).
2003: Renset hovedreduksjonsventilen på felles vanninntak (Rør og Kjøkken).
2004: Montert kraftige tilbakeslagsventiler for varmt- og kaldtvann (T.Ødegården).
2004: Til koplet stor returtank for varmtvann (T.Ødegården).
2004: Slamsuget alle kummene for bedre avrenning (OVS).
2005: Installert ny hovedreduksjonsventil med rensefilter (T.Ødegården).
2006: Byttet blandeventilen/shuntventilen for jevnere temperatur (T.Ødegården).
2006: Byttet sirkulasjonsledningen for sirkulasjon/fordeling varmtvann (T.Ødegården)
2007: Byttet hovedreduksjonsventilen i februar.
2010: Byttet avløpsrør, Mvn 120-122 (Rørleggervakta)
2012: Renset avløpskummer innkjøring garasjer og spylt overvannsavløp kum Mvn 116 og gjennomslag mot steingrøft T- bane. 26 Høyenhall Terrasse Boligsameie
2013: Stoppekraner til oppgangene i nr 116 -148 og stoppekran for utekraner, og hovedstoppekran for vanninntaket til sameiet. Lokalisert i taket i garasjene, ble kranene byttet og merket. Hovedstoppekranen er på veggen under nr 136.
2022: Staket opp kloakk utenfor oppgang nr. 122 grunnet blokkasje.
2024: 3 vannlekkasjer i kjeller/tak.

Elektro
1986: EL-anl egget montert med hovedtavl er, sikringsbokser (Selvaagbygg)
2002: Montert lamper med fotocelle i alle søppelbodene (OVS).
2003: Montert strømuttak ved hovedtavlene til dugnader og rehabiliteringer (OVS).
2004: Avholdt HMS-kontroll og utbedring av hovedtavl ene, rapport fra elektriker (OVS)
2005: Montert lamper med fotocelle over inngangene og mellom blokk 2 og 3 (OVS).
2005: Montert lysarmaturer med bevegelsesdetektor og tidsur i garasjene (SØNNICO).
2007: Skiftet defekte armaturer i oppgangene (Hafslund/Sønnico) Sjekket/reparert termostat for varmekabler i nedløpsrør (RM Elektro)
2008: Nye lysarmaturer i alle oppgangene, evt. med tidsur/nattslokking (SØNNICO)
2010: Sjekket/reparert balkong/terrasse varmekabler i takrenne (SØNNICO)
2011: Sjekket/reparert balkong/terrasse varmekabler i takrenne (SØNNICO)
2011: Avtrekksvifter reparert / skiftet nr 118 – 120.
2012: Byttet resterende avtrekksvifter i nr 116 -148.
2015: Moderne belysning ble installert i alle sykkel-, søppel- og dekkboder, og utebelysningen ble forbedret med lamper på bodveggene.
2016: Skiftet ut varmeovnene ved taket i oppg. 116 – 124 og skiftet til led-lamper i oppgangene og malt takene der. (Tandberg Elektro)
Lagt snøsmelteanlegg under ny asfalt på stien fra bommen ved Mvn. 116 ned til garasjen. Samtidig ble i grendelagets regi lagt nytt snøsmelteanlegg under ny asfalt i kjøreveien fra garasjeporten og opp til kumlokket. Videre fikk de to felles styring med en ny og moderne sensor som minimerer strømforbruket når det er kaldt og tørt og ingen nedbør. (Tandberg Elektro)
2017: Montert infrastruktur for ladestasjoner for elbiler i ytterste garasjedel, utenfor brannporten, og oppgradert sikringstavlene i Mvn. 118 og 122 som del av denne monteringen.
2018: Infrastruktur for ladestasjoner fullført og satt i drift i alle tre garasjedeler. (Elektro

Nettverk.)
2022: Skiftet ut store deler av ringeklokkeanlegget i oppgang nr. 116-122.
2024: Gjennomgang av anlegg med elektriker.

Sikkerhet
1987: Garasjeporter med fjernkontroll montert for å begrense adgang (NORPORT).
1995: Hovedinngangsdører låst og porttelefoner installert i leilighetene (Rolf A. Hemer)
2005: Lagt anti skli matt er ved alle hovedinnganger og inngangsplattinger (OVS).
2007: Montert håndløpere på gelendre i blokk 1 COVS
2011: Stor Service garasjeporter
2011: Bytte av låskasse Mvn 124 (Låsesmed 1)
2012: Byttet alle låsesylindere Mvn 116-124
2012: Byttet matter foran inngangsdører Mvn 116-124
2014: Nye inngangsdører i Mvn 116 – 124 og nytt ringeklokkesystem.
2014: Byttet garasjeport nr 1 og 2 med port med innmontert gangdør for enkel rømming fra garasjen i nødssituasjon. Videre byttet drivmekanisme på port 3 for sikring mot klemfare i overensstemmelse med dagens krav.
2015: Ny bom av typen Autoguard som lukker seg automatisk montert ved Mvn. 116.
2016: Stor betongrehabilitering i garasjene i regi av grendelaget. (Con Rehab)
2017: Oppfølgingsarbeid etter ettårsbefaring av betongarbeider i garasjene. (Con Rehab)
2022: Lagt epoxy utenfor dørene i lavblokka som antiskli-belegg.

Lekeplass
1986: Lekeplass og grøntareal overlevert ferdig opparbeidet (Selvaagbygg).
1995: Lekeplassen utvidet med nye lekeapparater og sandkasse (Søve Fabrikker).
2005: Lekeplassen utbedret med nye husker og sand i. h.t. HMS-standard (OVS).
2007: Utbedret dumphuske av beboere på dugnad.
2011: Oppgradert lekeplassen til gjeldende HMS/EU standard (Claussen)
2013: Ryddet og oppgradert arealet rundt lekeplassen.(Grønt og Rent)
2024: Oppgradering av hele lekeplassen, nytt underlag med gummibark og gress, nye lekestativer og husker, ny sandkasse med lokk og rehabilitering av benker og leketårn. (Bygårdsservice)

Asfaltering
1986: Hele området overlevert ferdig asfaltert (Selvaagbygg).
1999: Gjesteparkering asfaltert på nytt og gjenfylling av huller på gangveiene (SVV).
2005: Hele området asfaltert på nytt for å sikre trygg ferdsel (KOLO VEIDEKKE).
2006: Oppmalt gjesteparkeringsplassen igjen etter asfalteringen.
2011: Garasje innkjøring Mvn 116 rettet opp og asfalter
2015: Huller i asfalten på gjesteparkeringsplassen og i garasjene reparert.
2024: Tette noen hull i asfalten i garasjen med kald sement.

Brannvern
1986: Røykvarslere installert i alle leilighetene(Selvaagbygg).
1991: Pulverapparater utplassert i alle leilighetene i.h.t. nye brannforskrifter (Styret). 27
2004: Brannstiger montert på takene, takluker overhalt og wirer strammet (OVS).
2005: Utført service på branndøren i garasjen og montert nye nødlys (SØNNICO).
2006: Pulverapparater med skilt og bruksanvisning montert i alle garasjene (OVS).
2010: Byttet røykluke system i oppganger Mvn 116-124 (ICOPAL/Everlite)

2015: Brannsikring i oppganger og garasjer godkjent av ekstern konsulent.(Hjellnes Consult.)

Grøntområdet
2010: Oppgradert Grønt arealet (beskjært busker/hekker/trær/) i Sameiet (Utemiljø)
2010: Oppgradert Grønt arealet ved Mvn 136 (Utemiljø)
2011: Oppgradert Grønt arealet i Sameiet (Utemiljø)
2012: Byttet ut alle uteskilt med nye skilt (Euroskilt)
2018: Anlagt kantbed langs husveggen mellom Mvn 116 og Mvn 124, og plassert markeringssteiner på utsiden av gangveien der.
2021: Utført dreneringsarbeider utenfor bygningene, på grøntområdet mot innsiden. Gravd grøfter og basseng for å lede vann vekk fra bygningsmassen, lagt avløpskanaler fra husveggene, samt plantet nye trær og busker og sådd ny plen.

Alle beboere plikter å sette seg inn og etterleve disse ordensreglene.

1. Kjøring i garasjeanlegg.

All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at kjøretøy som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre kjøretøy. Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. Fører bør påse at garasjeport lukker seg etter passering, slik at fremmede ikke kommer inn. Garasjeporten skal holdes lukket og døren ved garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Alle bør bidra til å påse at uvedkommende ikke tar seg inn i garasjeanlegget

2. Parkering i garasjeanlegg.

Parkering skal gjøres innenfor oppmerkede plasser. Med mindre beboere med naboparkeringer blir enige om felles parkeringsmønster skal kjøretøy parkeres i midten av oppmerket felt. Beboer må se til at kjøretøyet ikke er til hinder for trafikk i garasjen.

Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Feilparkerte kjøretøy vil bli bøtelagt, og ved gjentakelse borttauet.

Beboere har ikke anledning til å benytte andre parkeringsplasser i garasjene enn de som følger med boenheten. Ledige plasser skal ikke benyttes uten avtale med styret.

3. Bytte av parkeringsplass.

Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.

4. Leie av parkering i garasjeanlegg.

Beboere med eierseksjon i grendelaget har anledning til å leie parkering av andre beboere. Partene står fritt til å avtale leiesum. Det er ikke tillatt for beboere å leie ut parkering til personer/firma uten eierseksjon uten samtykke fra styret. All utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret.

5. Oppbevaring i garasjeanlegg.

Garasjeanlegget er oppført og beregnet for parkering av biler/motorsykler/mopeder/henger på anviste plasser. I garasjetaket ligger ledninger og rør for føring av vann og elkraft til leilighetene.

Det er viktig å forhindre at brann oppstår og brer seg i garasjen. Det er derfor ikke tillatt å benytte garasjeanlegget til oppbevaring av brannfarlig materiale, her under papir/papiravfall, møbler og lignende. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker som bensin, diesel, gass etc.

Ved avtalt garasjevask skal bil og andre gjenstander fjernes senest dagen før.

Det tillates oppbevaring av inntil 4 dekk som tilhører hver enkelt bil hvis det er plass, samt sykler. Dekkoppbevaring må ikke være til hinder for ferdsel, eller tilgang til kontrollpanel for garasjeporter el.l.

Grendelaget er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av kjøretøy og materiell som oppbevares i garasjeanlegget.

6. Bruk av strøm i garasjeanlegg.

Motorvarmer skal ikke være tilkoblet over tid.

Det er forbudt å lade elbil og oppladbar hybrid bil i vanlige stikkontakter. Biler skal kun lades med fastmonterte ladere tilknyttet grendelagets infrastruktur.

Betaling for strømforbruk på elbil-laderne blir belastet den enkelte bruker via den til enhver tid gjeldende leverandør.

7. Mekanisk arbeid og vasking av kjøretøy i garasjeanlegg.

I garasjeanlegget er det ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søle til garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjeanlegget grunnet manglende oljeutskiller.

8. Røyking i garasjeanlegg.

Det er et absolutt røykeforbud i garasjeanlegget.

9. Renhold/søppel.

Det er forbudt å kaste fra seg søppel i garasjeanlegget, heller ikke på egen parkeringsplass av brannhensyn.

11. Økonomisk ansvar.

Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjeanlegget og garasjeportene. Ved uhell skal beboere melde dette til grendelagsstyret omgående.

Oversikt alternativer kapitalinnkreving

Kaasa	-4,600,000 kr
Aktiva Takst	-200,000 kr
Totalt	**-4,800,000 kr**
EK	1,600,000 kr
Kapitalinnnkreving + lån	-3,200,000 kr

Seksjon	Kvm	Fordeling	100%	50%	25%
1	86	1.61 %	-51,410 kr	-25,705 kr	-12,853 kr
2	85	1.59 %	-50,813 kr	-25,406 kr	-12,703 kr
3	85	1.59 %	-50,813 kr	-25,406 kr	-12,703 kr
4	85	1.59 %	-50,813 kr	-25,406 kr	-12,703 kr
5	85	1.59 %	-50,813 kr	-25,406 kr	-12,703 kr
6	86	1.61 %	-51,410 kr	-25,705 kr	-12,853 kr
7	85	1.59 %	-50,813 kr	-25,406 kr	-12,703 kr
8	84	1.57 %	-50,215 kr	-25,107 kr	-12,554 kr
9	84	1.57 %	-50,215 kr	-25,107 kr	-12,554 kr
10	84	1.57 %	-50,215 kr	-25,107 kr	-12,554 kr
11	84	1.57 %	-50,215 kr	-25,107 kr	-12,554 kr
12	85	1.59 %	-50,813 kr	-25,406 kr	-12,703 kr
13	107	2.00 %	-63,964 kr	-31,982 kr	-15,991 kr
14	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
15	94	1.76 %	-56,193 kr	-28,096 kr	-14,048 kr
16	105	1.96 %	-62,769 kr	-31,384 kr	-15,692 kr
17	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
18	103	1.92 %	-61,573 kr	-30,786 kr	-15,393 kr
19	100	1.87 %	-59,780 kr	-29,890 kr	-14,945 kr
20	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
21	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
22	105	1.96 %	-62,769 kr	-31,384 kr	-15,692 kr
23	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
24	94	1.76 %	-56,193 kr	-28,096 kr	-14,048 kr
25	103	1.92 %	-61,573 kr	-30,786 kr	-15,393 kr
26	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
27	103	1.92 %	-61,573 kr	-30,786 kr	-15,393 kr
28	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
29	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
30	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
31	100	1.87 %	-59,780 kr	-29,890 kr	-14,945 kr
32	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
33	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
34	94	1.76 %	-56,193 kr	-28,096 kr	-14,048 kr
35	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
36	105	1.96 %	-62,769 kr	-31,384 kr	-15,692 kr
37	103	1.92 %	-61,573 kr	-30,786 kr	-15,393 kr
38	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
39	103	1.92 %	-61,573 kr	-30,786 kr	-15,393 kr
40	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
41	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
42	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
43	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
44	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
45	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
46	105	1.96 %	-62,769 kr	-31,384 kr	-15,692 kr
47	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
48	94	1.76 %	-56,193 kr	-28,096 kr	-14,048 kr
49	103	1.92 %	-61,573 kr	-30,786 kr	-15,393 kr
50	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
51	103	1.92 %	-61,573 kr	-30,786 kr	-15,393 kr
52	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
53	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
54	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
55	94	1.76 %	-56,193 kr	-28,096 kr	-14,048 kr
56	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
57	107	2.00 %	-63,964 kr	-31,982 kr	-15,991 kr
58	103	1.92 %	-61,573 kr	-30,786 kr	-15,393 kr
59	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
60	105	1.96 %	-62,769 kr	-31,384 kr	-15,692 kr
61	97	1.81 %	-57,986 kr	-28,993 kr	-14,497 kr
62	55	1.03 %	-32,879 kr	-16,439 kr	-8,220 kr
63	100	1.87 %	-59,780 kr	-29,890 kr	-14,945 kr
		100.00 %	**-3,200,000 kr**	**-1,600,000 kr**	**-800,000 kr**
Snitt			*-50,794 kr*	*-25,397 kr*	*-12,698 kr*

OBOS Nett

TILBUD

Dato: 10.10.2024

Oppdragsgiver

Navn: Manglerudveien 62-148 grendalag

Oppdragstaker

Navn: OBOS Nett Org.nr.: 992874201
Postadresse: Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO Telefon.nr.: 21016150
Kontaktperson: Kim Buhl Hovgaard Telefon.nr.: 98497251
E-postadresse: kim.buhl.hovgaard@obos.no

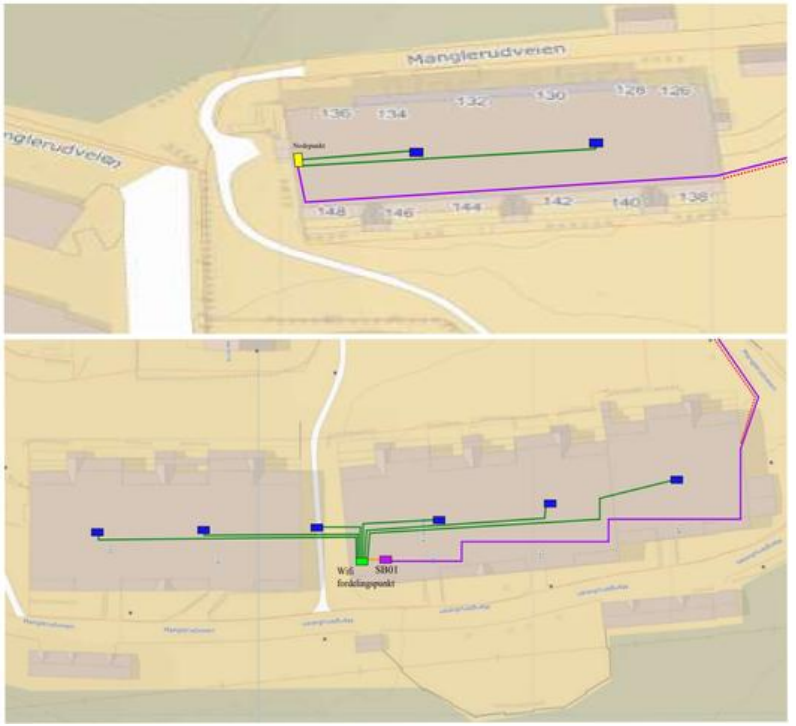
Prosjektdetaljer

Navn: Manglerudveien 62-148 grendalag garasje wifi anlegg
Startdato: 15.10.2024
Beskrivelse:

Utbygging av Wifi anlegg i to garasjer. Det monteres en Dream Machine i den korte blokken i nodeskapet. Det monteres et nytt fordelingsskap i den lange blokken. Switch for PoE i fordelinger for begge blokker.

Beskrivelse etablering:	Antall	Beløp (ekskl.mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl.mva)
Fordelingspunkt omfatter nytt nodeskap med ny ODF, føringspanel og switch, samt strømuttak i skapet. Føringsveier omfatter nødvendige hulltaging, kanaler og rør for fremføring av kabler som skissert i løsning. Hoved kabling omfatter nødvendig sveising for å oppnå 1 fiberforbindelse fra eksisteren-de node til hver garasje node.	1	98108,00	24527,00	122635,00
Konfigurering av nettverksutstyr, internett tjeneste og overvåkning.	1	17421,60	4355,40	21777,00
Ubiquiti UniFi Dream Machine SE.	1	3962,40	990,60	4953,00
Ubiquiti Unifi Switch Gen2 Pro 8-Port.	1	2320,20	580,00	2900,00
Ubiquiti UniFi Wifi 6 Long-Range.	8	11755,20	2938,80	14694,00
Sum (NOK)		133567,20	33391,80	166959,00

Fakturering
Fakturaforfall: 30 dager
Fakturamottaker: Obos Nett, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO, Norge



Tegnforklaring		
Nodepunkt	G144 fiber	Eks. bru
Fordelingspunkt	G96 fiber	Ny kanal
Accesspunkt	G48 fiber	Nytt rør
Skjøteskap	G24 fiber	..
Skøtebombe	G12 fiber	Eks. rør
Eksisterende fordeling	G4 fiber	Eks. kanal
Søppelsjakt	X x G2 fiber	Eks bru/Bane
Teknisk sjakt	X x Cat6	..

Protokoll til årsmøte 2025 for HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 984035705
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 19:30, Høyenhall Velhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styret innstiller Eirik Skaråa fra Obos som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Eirik Skaråa foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
✓ **Vedtatt. Torill Weden signerer protokoll.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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.
✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Merk dette er godtgjørelse til styremedlemmer da styreleder er ekstern og har en særskilt avtale.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000
✓ **Vedtatt.**

7. Implementering av vedtekter for garasjeanlegg

Grendelaget har tatt initiativ til egne vedtekter for bruk av garsjeanlegget og gjesteparkeringen. Dette fremlegges for sameiets årsmøte, for godkjenning.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner vedtektene, slik de er foreslått.

Forslag til vedtak:
Høyemhall Terrasse Boligsameie godkjenner vedtektene for garasjeanlegget
✓ **Vedtatt.**

8. Finansiering av fasadeprosjekt 1

På ekstraordinært årsmøte 19. februar 2025 vedtok sameiet å utvide det planlagte prosjektet for utbedring av fasadene. Kaasa AS har fått dette oppdraget. Aktiva Takst AS er hyret inn som prosjektleder.

Styret har satt av kr 1 600 000 av sameiets oppsparte midler til prosjektet. Estimert pris fra Kaasa AS og Aktiva Takst er til sammen ca. kr 4 800 000. Dette tilsier at sameiet har et resterende kapitalbehov på kr 3 200 000. Dette vil bestå av kapitalinnkalling (innskudd fra seksjonseierne), eventuelt delvis finansiert ved at sameiet tar opp banklån i tillegg. Et banklån vil innebære at felleskostnadene må settes opp over en lengre periode for å dekke renter og avdrag.

100 % Kapitalinnkalling
Dersom sameiet velger å finansiere prosjektet med 100 % kapitalinnkalling (innskudd fra seksjonseierne) vil det tilsvare ca. kr 50 000 i snitt per eierseksjon. Hensyntatt seksjonsstørrelse utgjør dette fra kr 32 879 for de små leilighetene til kr 63 964 for den største leilighetene. Beløpet vil variere med størrelsen på enheten.

50 % Kapitalinnkalling og 50% belåning, inkludert 3,7 % økning av felleskostnader.

Velger sameiet finansiere prosjektet med kombinasjon av 50 % banklån og 50 % kapitalinnkalling, vil dette utgjøre en lengre nedbetalingstid med lavere innskudd fra hver enkelt seksjonseier. Et låneopptak på kr 1 600 000 utgjør ca. kr 10 500 i utgifter for sameiet per måned, noe som igjen må dekkes via felleskostnader med en økning på 3,7 %. I tillegg vil eierne betale inn kr 25 500 i kapitalinnkalling i snitt per seksjon. Hensyntatt seksjonsstørrelse utgjør dette fra kr 16 439 for de små leilighetene, og kr 31,982 for den største leilighetene. Beløpet vil variere med størrelsen på enheten.

25 % Kapitalinnkalling og 75 % belåning, inkludert 5,6 % økning av felleskostnader.

Velger sameiet finansiere prosjektet med kombinasjon av 75 % banklån og 25 % kapitalinnkalling, vil dette utgjøre en enda lengre nedbetalingstid med lavere innskudd fra hver enkelt eier. Et låneopptak på kr 2 400 000 utgjør ca. kr 15 500 i utgifter for sameiet per måned, noe som igjen må dekkes via felleskostnader med en økning på 5,6 %. I tillegg vil eierne betale inn kr 12 700 i kapitalinnkalling i snitt per seksjon. Hensyntatt seksjonsstørrelse utgjør dette fra kr 8 220 for de små leilighetene, og kr 15 991 for den største leilighetene. Beløpet vil variere med størrelsen på enheten.

Størrelsen på kapitalinnkallingen per seksjon fremgår av vedlegget "Oversikt alternativer kapitalinnkreving"

Styrets innstilling
Det mest økonomiske for sameiet vil være 100 % kapitalinnkalling, da dette vil utgjøre lavere kostnader for eierne på sikt. Full egenfinansiering vil spare sameiet for rentekostnader, som antatt er høyere enn eventuell utvidelse av private boliglån.

Antatt rente for banklån på utbetalingstidspunktet er for tiden 7,6 %.

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre hvordan prosjektet skal finansieres.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
100 % kapitalinnkalling.
✓ **Vedtatt. 10/18 stemmer for vedtak 1.**

Forslag til vedtak 2:
50% kapitalinnkalling og 50 % banklån inkl. 3,7 % økning i felleskostnader
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
25% kapitalinnkalling og 75 % banklån inkl. 5,6 % økning i felleskostnader
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Finansiering av fasadeprosjekt 2

Årsmøtet må videre ta stilling til en betalingsplan for kapitalinnkallingen (innbetaling fra eierne).

Prosjektoppstart er satt til april-mai 2025. Antatt prosjektperiode er 3 måneder. Sameiet skal foreta 4 innbetalinger til Kaasa AS i 2025, i mai, juni, juli og august.

Styret foreslår en betalingsplan for seksjonseierne med 3 alternativer for innbetalinger ved kapitalinnkalling. Beløpene per seksjon kan regnes ut ved hjelp av vedlegg i sak 8. Forfallstidspunkt vil bli satt til den 15. i den/de månedene som blir vedtatt.

Styret foreslår at det ikke planlegges innbetaling fra eierne i juli måned, for å hensynta fellesferien.

Styrets innstilling
Det mest lønnsomme vil være at kapitalinnkallingen skjer ved kun 1 innbetaling fra hver seksjon. Dette blant annet av hensyn til kostnadene som vil påløpe ved forvaltning av innbetalingene, som må håndteres av Obos Eiendomsforvaltning.

Styret lar dette være opp til årsmøtet å bestemme en endelig betalingsplan.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1 Innbetaling: 15. juni 2025
✓ **Vedtatt. Faktura blir sendt ut i april til samtlige med forfall 15. juni.**

Forslag til vedtak 2:
2 betalinger: 15. mai og 15. juni 2025
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
4 innbetalinger: 15. mai, 15. juni, 15. august og 15. september 2025
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Utbedre internett i garasjeanleggene med fiber

De som lader elbil og hybridbil i garasjeanleggene, opplever ofte at laderne mister nettverkskontakt og derfor ikke vil lade, blant annet som følge av at betongveggene i bygget blokkerer signalene. Grendelaget anbefaler derfor å installere fiber i begge garasjene, for en bedre og mer stabil nettverksløsning. Grendelaget har tidligere innhentet tilbud fra Obos Open Net, som er vedlagt. Dette omfatter begge garasjene.

Kostnaden utgjør kr 166 959, og skal finansieres via Grendelagets egenkapital.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner investeringene, slik de er foreslått.

Dette vil også ha positiv innvirkning på fremtidens behov for nettverk til bilene.

Forslag til vedtak:
Grendelagets forslag godkjennes gjennomført.
✓ **Vedtatt.**

11. Beboerforslag: Behov for varmepumpe

Fremmet av: Torill Liv Wedén nr. 124.

Av helsemessige årsaker ønsker jeg å beholde varmepumpen i min leilighet.

Grunnen til at dette er så viktig for meg, er at jeg har alvorlige astmaplager og er avhengig av god luftkvalitet for å kunne opprettholde en stabil helse. Som dere vet, ligger borettslaget vårt nær Ringveien, hvor luftforurensningen er høy. Dette gjør at jeg har store utfordringer med å lufte ved å åpne vinduer, da forurenset luft forverrer astmaplagene mine betydelig.

Jeg håper på deres forståelse og støtte i denne saken.

Jeg ber derfor om at dere stemmer for at jeg får beholde varmepumpen, slik at jeg kan ha et helsemessig forsvarlig bomiljø. Jeg har selvfølgelig dokumentasjon fra min fastlege på at jeg er sterkt plaget med astma

Styrets innstilling
Styret viser til sameiets vedtekter punkt 3, avsnitt 3-1 nr. 5, hvor det fremgår at seksjonseier ikke har rett til å installerer varmepumpe uten forhåndstillatelse fra styret eller årsmøtet. Eier satte i dette tilfellet opp en varmepumpe for flere år siden, uten å søke slik forhåndsgodkjenning. Tidligere styre har fattet vedtak om at varmepumpen ikke tillates, og gitt seksjonseieren gjentatte pålegg om å fjerne den.

Styret mener det må være opp til årsmøtet å ta stilling til om Torill Liv Wedén skal få beholde varmepumpen av helsemessige årsaker,

Forslag til vedtak:
Torill Liv Wedén innvilges dispensasjon fra vedtektsbestemmelsen § 3-1 (5), andre avsnitt, for å beholde installert varmepumpe.

✓ **Vedtatt. Styret vil se på varmepumpe til neste årsmøte. .**

12. Valg av tillitsvalgte

Halvor Namtvedt innstilles som ekstern styreleder for perioden 2025-2026.

Avtalt godtgjørelse for perioden blir kr 150 000 pluss merverdiavgift.

Innstilling
Styret oppfordrer beboere til å stille, både som styremedlem og styreleder, men hovedsakelig som varamedlem.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Halvor Namtvedt

Følgende stilte til valg:
Halvor Namtvedt

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Klippenvåg

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Klippenvåg

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Guro Skjevling

Følgende stilte til valg:
Guro Skjevling

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mariam Khanum

Følgende stilte til valg:
Mariam Khanum

Protokoll signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Torill Liv Weden /s/

Transaksjon 09222115557542554356 Signert ES, LTW

HUSORDENSREGLER
for
Høyenhall Terrasse Boligsameie
tilpasset vedtektene.

Gjeldende fra 25.03.2004.
Endret 07.03.2011
Endret 12.03.2013
Endret 12.03.2019
Endret 23.05.2020
Endret i årsmøte 27.05.2022

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten/eiendommen.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på følgende sameiermøte.

3. Henvendelse om husorden skjer skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare-, syke- og renovasjonstransport.
   Ved gjentatt parkering av motorkjøretøy på gangveiene og grøntanleggene, og etter tilsnakkelse, kan borttauingsfirma kontaktes av styrets medlemmer for fjerning av angjeldende kjøretøy for eiers regning.
   All kjøring på gangveiene og i garasjeanlegget må skje med stor aktsomhet.
   Farten skal holdes under 15 km/t av hensyn til sikkerheten!
   Parkering er kun tillatt i garasjeanlegg. Gjesteparkering er kun for gjester til grendelaget i Manglerudveien 62-148. Med gjesteparkering menes kun parkering i max 3 døgn, ved overtredelse av gjeldene regler, kan borttauingsfirma kontaktes av styrets medlemmer for fjerning av angjeldende kjøretøy for eiers regning.
   Det er alle garasjebrukeres ansvar å holde garasjen ryddig.
   Garasjen er for biler, mopeder, motorsykler og elsykler.
   Oppbevaring av maling, lakk, løsemidler og andre brennbare stoffer og gjenstander er ikke tillatt.
   Dekk bør være festet og låst til veggen.
   Etter kontakt med styret i det enkelte tilfelle og under forutsetning av at bilen kan parkeres like langt inn mot vegg som før, kan det henges opp sykler på garasjeveggen bak bilen der det er mulig.
   Eventuell oppbevaring av andre ikke brennbare gjenstander bak bilen må ikke føre til at bilen må stå lenger ute fra veggen.
   Oppbevaring som er i strid med husordensreglene vil bli påtalt skriftlig fra styret. Dersom det deretter ikke fjernes, vil vaktmester få i oppgave å fjerne ting som oppbevares ureglementert i garasjene.

5. Søppel skal pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising.
   Det skal ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.
   Det er ikke tillatt å kaste maling- og lakkrester, etsende væsker/artikler etc. i søppelhusene. det er bare søppel som *legges i kassene* som blir fjernet.

6. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7. Musikk-, sang- eller danseundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med naboene og styret.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten, slik at andre ikke sjeneres.
   Fra kl. 23.00 – 07.00 må det vises hensynsfullhet, slik at ikke andres nattesøvn forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene kan forstyrre naboene.
   Ved større selskapelighet, som kan bli støyende, bør man varsle naboene på forhånd.
   Støyende håndverksarbeid skal ikke utføres etter kl. 21.00 på hverdager.
   På lørdager skal slikt arbeid pågå fra kl. 12.00-18.00. Søndag er hviledag!

9. Teppebanking og tepperisting på balkongene og terrassene er ikke tillatt. Det oppsatte bankestativet bak boden til Manglerudveien 120-124, som eies av Høyenhall Huseierlag og Høyenhall Terrasse skal brukes.

   Regler for bruk er følgende:
   Bankestativet kan brukes fra kl. 08.30-20.00 på hverdager og mellom kl. 09.00-14.00 på lørdager.
   Stativet kan kun brukes i tre timer samme dag.
   Det skal ikke brukes på søn- og helligdager.
   Dager før hellig- og høytidsdager regnes som lørdager.

   Tørking av tøy på terrassene skal kun skje på lave tørkestativ som maksimum går i flukt med kanten/kassen på terrassen. Tørking av tøy oppunder terrassetaket er ikke tillatt.
   Tørking av tøy på terrasser skal ikke forekomme på lørdager etter kl. 15.00 eller på søn- og helligdager.

10. Beboerne plikter å verne om trær, plener og det ytre anlegg.
    Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for beplanting i terrasse kasse/trau og eventuelt skader planter med store røtter måtte forårsake på kasse/trau. Alle må derfor selv beskjære og/eller fjerne vekster/røtter som er blitt for store.

11. Dyrehold:

- Reglene for dyrehold gjelder alle som er tilknyttet Grendelaget.
- Husdyrhold tillates, dog skal styret informeres.
  Husdyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt og urenslighet.
- Lufting av husdyr.
  Det er båndtvang for katter og hunder på Sameiets område.
  Hvis dyret gjør fra seg på Sameiets/Grendelagets område, skal avføringen fjernes av eier. Dette gjelder hele året.
- Små barn skal ikke ha ansvar for dyr alene.
- Alle beboere har rett til å følge opp at reglene overholdes.

Ved gjentatte overtredelser har styret i det enkelte lag myndighet til å forlange dyret fjernet fra Grendelagets område.

12. Oppganger i Mvn 116-124
I oppgangene er det ikke lov å ha sko/støvler eller kommoder, skoskap eller andre ting stående utenfor inngangsdøren, da dette igjen kan skape farlige situasjoner ved en evakuering under brann.

Barnevognrommet skal kun benyttes til midlertidig oppbevaring av barnevogner og eventuelle hjelpemidler som rullatorer, rullestoler etc. Barnevognrommet skal ikke brukes til oppbevaring av vogner, fritidsutstyr, sykler, ski, leker etc. som ikke er i bruk. Disse bør plasseres i bod.

13. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende. Som for eksempel maling, oppsetting av gjerde, skilt eller andre utvendige faste innredninger. Ved maling av godkjent gjerde skal fargen være den samme som er benyttet på blokkenes fasader. Dersom endringene berører Grendelaget, vil sameiets styre fremlegge saken for Grendelaget.

For 3 og 4 roms leiligheter
Søknad skal legges frem for styret, før start på arbeidet
Søknaden skal inneholde minimum underlag på det som står under
Standard skyvedør løsning med dim 270cmx200cm
Skyvedør med hvit aluminium på utsiden og ferdig malt innside
Dør, åpning på 1 side, samme side som i dag, skyvefelt skal være på yttersiden
Dør skal ha beslag hele veien under terskel
Membran på terrassen må ikke ødelegges ved fjerning av brystning under vindu
Montering i henhold til leverandørens monteringsbeskrivelse og Norske forskrifter
Seksjonseier er ansvarlig for at gjeldende Norske forskrifter og påbud er fulgt
Seksjonseier er ansvarlig for at autoriserte leverandører brukes
Seksjonseier er selv ansvarlig for å rette opp eventuelle garantifeil eller feil som oppdages over tid, dette ansvaret overtas eventuelt av ny
Styret skal sjekke med plan og bygningsetaten om endring betyr fasade endring som må godkjennes før styret gir et svar.

Nye markiser som byttes/erstattes/kjøpes skal enten ha duk med blå/hvite striper eller hel trukket blå duk med tillegg for å sikre et ensartet visuelt preg.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass på skjemmende eller utrygt vis.

14. Oppsetting av utenforliggende sprosser på vinduene er ikke tillatt.

15. Ved brudd på punktene 13 og 14 kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

16. Dersom tidsfrister angitt av styret, ikke overholdes, vil pålagt arbeid bli satt bort for eiers regning etter fristens utløp.

17. Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep på byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

18. Alle seksjoner i sameiet har minst en røykvarsler. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at denne virker og er plassert i henhold til gjeldende forskrifter.

Hver seksjon har ett brannslukkingsapparat som er sameiets eiendom. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for vedlikehold av dette, samt å påse at det forblir i seksjonen ved evt. fraflytting.

19. Den enkelte leieboer er erstatningspliktig for den skade hun eller han måtte forårsake. Likeledes for skade forårsaket av fremleier eller andre personer som har tilgang til eiendommen. Dette vil gjelde bl a utgifter til låsfirma som følger av at nøkler knekker i låsen. Nøkler til oppgangene skal bestilles fra OBOS Eiendomsforvaltning AS via styret.

20. I blokk 2 og 3 skal trappevask skje minst 1 gang i uken. Hvis trappevask ikke utføres mot betaling til eksternt firma, skal trappevasken fordeles slik at de 3 beboerne i hver etasje vasker ”sin etasje” og tilhørende trapp hver 3. uke.

21. Røyking skal ikke være til sjenanse for andre i oppgangen eller felles innearealer. Av hensyn til andre blant annet astmatikere og barn henstilles det til at vifter skal brukes i alle leiligheter for å unngå fukt og at eventuell sigarett røyk siver ut i oppgang/felles arealer.”

22. For øvrig gjelder de bestemmelser som er tilpasset eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

REGLER FOR DYREHOLD I MANGLERUDVEIEN 62 - 148 GRENDELAG

§ 1.

Reglene for dyrehold gjelder alle lag som er tilknyttet grendelaget.

§ 2.

Husdyrhold tillates, dog skal styret informeres.

§ 3.

A. Husdyrhold

Husdyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc.

§ 4.

B. Lufting av husdyr

Hvis dyret gjør fra seg på grendelagets område, skal avføringen besørges fjernet av eieren.

Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor grendelagets område. Dette gjelder katter og hunder.

Småbarn må ikke alene ha ansvar for dyr.

§ 5.

Alle beboere har rett til å følge opp at disse regler overholdes.

Ved gjentatte overtredelser har styret i det enkelte lag myndighet til å forlange dyret fjernet fra grendelagets område.

- * -

Høyenhall
Terrasse
B/S

V E D T E K T E R

for

Høyenhall Terrasse Boligsameie org. nr. 984 035 705

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 16.03.2015.)
(Endret på årsmøte 02.03.2017.)
(Endret på ekstraordinært årsmøte 06.11.2018)
(Endret på årsmøte 16.04.2021)
(Endret på årsmøte 24.05.2022)
(Endret på årsmøte 09.04.2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Høyenhall Terrasse Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.juli 1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 144 bnr. 2014 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ingen tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er

fellesareal. **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. "Elektriske ventilatorer på bad eller kjøkken tilkoblet luftekanal, og som ikke er kompatible med det sentrale ventilasjonsanlegget

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Blokk 1 og 2 (Manglerudveien nr. 116-124): Seksjonseiers markterasse/platting/opparbeidet eiendom kan ikke strekke seg lenger enn 1420 mm fra betongskillet mellom leilighetene.

Blokk 3 (lavblokka): Seksjonseiers markterrasse/platting/opparbeidet eiendom kan ikke strekke seg lenger enn 860 mm fra betongskillet mellom leilighetene.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Det vises til vedtatte husordensregler.

4. Sameiets parkeringsplasser
Hver seksjon har rett til en garasjeplass i fellesanlegget, med unntak av seksjon 23,35,47 og 56. Grendelaget med organisasjonsnummer 986 479 651 disponerer/forvalter fellesrom, arealer, materiell, garasjeplasser og adm. Vaktmestertjeneste. 63/90 andel av selskap Manglerudveien 62-148 Grendelag.
Følgende seksjoner i sameiet har IKKE garasjeplass:
Seksjon 23 – Manglerudveien 122
Seksjon 35 – Manglerudveien 120
Seksjon 47 – Manglerudveien 118
Seksjon 56 – Manglerudveien 116
Disse seksjonene får refundert garasjekostnader fra grendelaget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1)Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet ut fra seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret. Det kan skje etter samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikehold av tregulv etablert på balkong/terrasse i samtlige etasjer samt treterrasser i 1.etg. er den enkelte sameiers ansvar. Ved manglende vedlikehold kan styret pålegge den enkelte sameier vedlikehold.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte og herunder reparasjon eller bytte av knuste vindusruter), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Vedlikehold av tregulv etablert på balkong/terrasse i samtlige etasjer samt treterrasser i 1.etg. er den enkelte sameiers ansvar. Ved manglende vedlikehold kan styret pålegge den enkelte sameier vedlikehold.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sentralt varmtvannberedersystem, sykkelboder, alt fellesarealer frem til den enkelte sameiers inngangsdør, inngangsdører til Manglerudveien 116 – 124, felles ringeklokkesystem, postkasser, vegger, tak og gulvbelegg, varmeovner, lys og nødrømningslys i fellesoppganger.
Utendørs vedlikehold og maling av samtlige blokker, herunder også vedlikehold og utskifting av tak/tak på terrasseboder, takrenner/taknedløp og store terrassekasser.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
Stoppekraner må ikke bygges inn eller på annet vis gjøres utilgjengelige. Sameier plikter å holde stoppekraner tilgjengelige slik at vannet ved behov raskt kan stenges av.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Sameiet har ansvaret for utskifting av hele vinduet med karm, disse skiftes samlet etter en kartlegging ca. hvert femte år.
Skyldes skaden sameiers egen uaktsomhet, skadeverk fra tredjeperson eller tilfeldig skade, må den enkelte sameier selv dekke kostnadene ved utskifting av vindu/-er. Kostnader dekkes kun etter styrets samtykke og der skaden skyldes elde eller manglende funksjonalitet. Det gis ikke refusjon dersom den enkelte sameier selv velger å skifte vindu/-er uten på forhånd å ha innhentet styrets skriftlige samtykke. Ansvar for betonggulv på balkong/terrasser i samtlige enheter/etasjer er sameiets ansvar. Ved behov for vedlikehold vil styret innhente priser og sørge for gjennomføring.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) I felles vedlikehold gjennom Grendelaget inngår sameiets utendørs fellesarealer så som gang- og sykkelveier, gressplener, busker, trær, lekeplass, blomsterbed, parkeringsplass, garasjeanlegg, utendørs belysning av fellesarealer, skilting, redskapsbod og levegg mot Ringveien.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Forsikringskostnadene for garasjene viderefaktureres fra Høyenhall Terrasse Boligselskap til Manglerudveien 62 – 148 Grendelag.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Maksimal sammenhengende tjenestetid for ett styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny må det gå minst to år.

Dersom ingen andre stiller til valg, kan sittende styremedlemmer og styreleder bli sittende lenger enn fem år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

fellesskap. **9. Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Utarbeidet av OBOS

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Egenandel ved bruk av sameiets felles forsikring.
I de tilfeller der sameiets felles forsikring benyttes for å dekke skader ved en sameiers seksjon skal forsikringens egenandel dekkes av sameier.
Ved følgeskader fra en sameiers seksjon til andre sameieres seksjon/-er eller fellesareal dekkes eventuell egenandel for disse av sameiet.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2024 for Høyenhall Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer: 984035705
Møtet ble avholdt 9. april kl. 17:00, Høyenhall Velhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styret innstiller på at Eirik Skarå fra Obos leder møtet.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Styret innstiller på at Eirik Skarå fra Obos fører protokoll. Mariam Khanum meldte seg som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at beløpet økes til kr 150 000. Beløpet har ikke vært endret siden 2019, og styret mener et økt honorar også kan bedre rekrutteringen til styreverv. Selv om beløpet i seg selv ikke kompenserer for styrets faktiske tidsbruk, tilsvarer arbeidsmengden i inneværende periode også at det samlede honoraret bør økes noe.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

✓ **Vedtatt. Vedtatt 15 stemmer for, 1 stemme mot.**

7. Ventilatorer som ikke er forenelige med det sentrale ventilasjonsanlegget

Våren 2023 gjennomførte sameiet rens og kontroll av det sentrale ventilasjonsanlegget, noe som avdekket at flere enheter hadde installert vifter som ikke er kompatible med anlegget. Dette skyldes sannsynligvis uvitenhet om at man ikke kan installere slike ventilatorer, da det ikke fremgår av sameiets regler. Feil installasjon av vifter på kjøkken eller bad kan blant annet føre til fuktskade på bygningsmassen. Styret foreslår derfor at sameiet vedtektsfester at det ikke er tillatt å installere ventilatorer i enhetene som ikke er kompatible med det sentrale ventilasjonanlegget. Regelen foreslås tatt inn som ny setning i vedtektene punkt 3-1 (5) andre avsnitt, som inneholder en liste over hvilke installasjoner beboer ikke har lov til å utføre uten tillatelse fra styret eller årsmøtet.

Forslag til vedtak:
I sameiets vedtekter punkt 3-1 (5) andre avsnitt tilføyes følgende setning til sist: "Elektriske ventilatorer på bad eller kjøkken tilkoblet luftekanal, og som ikke er kompatible med det sentrale ventilasjonsanlegget."

✓ **Vedtatt. Vedtatt med 13 stemmer for, 2 blanke stemmer og 1 stemme mot.**

8. Fremleggelse av anbud om utvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Styret har i inneværende periode arbeidet med å prosjektere utvendig vedlikehold av bygningene våre. Vi har innhentet tilbud fra flere entreprenører, etter befaringsrunder og rådgivning fra Obos Prosjekt. Prosjektet vil bestå i å bytte alt utvendig treverk som er skadet av råte og lignende, samt skrape og male områder som flasser eller er falmet. Dette omfatter veggene på blokkene, inludert sidegavler og trappeanlegget på "lavblokka", utsiden av boder, balkongrekkverk osv. Ytteligere spesifikasjon på hvilke områder som omfattes og utførelse blir fremlagt på årsmøtet.

Obos prosjekt har fremlagt innstilling til valg av entreprenør, byggherreoppfølging og overordet prisoverslag på hele prosjektet. Styret har gjennomarbeidet Obos sine kalkyler og oppjustert risiko og utførelse. Budsjett for prosjektet ligger på kr 1 100 000 inklusive merverdiavgift. Sameiet er ikke avhengig av ekstern finansiering for å gjennomføre dette, da det er satt av midler i siste års budjsetter til denne typen vedlikehold.

Utførelsesperioden på prosjektet vil være ca. 2 måneder, og planlegges påbegynt etter sommeren 2024.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet godkjenner planen og prisoverslaget for utbedring.

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar innstilling og prisoverslag fra styret for prosjektering og gjennomføring av utvendig vedlikehold, basert på anbefalingen fra Obos prosjekt.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Kjøring på gangvei foran nr. 116 - 124.

Fremmet av: Johan Heldal

Vi ser vi ofte at beboere som ikke har ærend til noen i nr. 116-124 benytter gangveien foran husene til gjennomkjøring i stedet for garasjen. Det gir uønsket trafikk på gangveien. Gjennomkjøring på gangveien skal bare være for kjøretøy som er for høye til å kjøre gjennom garasjen og biler med nødvendig ærend som ikke tilhører beboere i sameiet (eks. drosjer, ambulanser, søppelbiler). Det vil kanskje hjelpe å få opp skilt (i begge ender) som sier hvem som skal ha lov til å kjøre. Et forslag kan være et privatrettslig skilt med "Gjennomkjøring forbudt" og "Unntatt kjøretøy som ikke kan kjøre gjennom fellesgarasjen" .

Merete og Johan Heldal

Styrets innstilling
Styret viser til sameiets Husordensregler punkt 4, hvor det fremgår: " Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare-, syke- og renovasjonstransport. ..." Alle beboere er forpliktet til å sette seg inn i, og overholde, husordensreglene. Sameiets område er også avsperret med en bom, som skal forhindre unødvendig kjøring på gangveiene. Styret er usikre på om skilting vil føre til mindre kjøring , men lar det være opp til årsmøtet å ta stilling til dette. Styret minner samtidig om at det er forbudt å parkere inne på sameiets område, noe vi ser gjentatte brudd på. Styret anser at ulovlig parkering i dag er et større problem enn trafikk inn og ut av området.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for. 14 stemmer mot.**

10. Sykler i sykkelbodene

Fremmet av: Johan Heldal

Jeg har sykkel i den ene sykkelboden. Det var vanskelig å finne plass. Bodene var så fulle at jeg spør meg om alle de syklene som befinner seg der inne tilhører noen som fortsatt bor i sameiet. Det vil være fint om vi kan få fjernet sykler som ikke tilhører noen som fortsatt bor her. Jeg mener det ville være en ide at styret sender ut klistrelapper med navn og adresse eller andelsnummer som beboere kan klistre på syklene sine hvis de har noen. Beboerne får så en frist til å sette lappene på syklene sine. Sykler som ikke er merket innen fristen blir fjernet/kastet.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, og anbefaler at umerkede sykler fjernes i forbindelse med dugnaden til våren. Dette må også omfatte sykler som oppbevares ulovlig i oppgangene. Styret bemerker at dette også bør gjelde barnesykler/akebrett/kjelker og lignende som også befinner seg i bodene/oppgangene.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 1 stemme for, 15 stemmer mot.**

11. Ekstra utebod

Fremmet av: Camilla Nguyen

Hei, sykkelboden er rimelig stappfull og det er såvidt plass til sykler, kjelker og det som er. Sykler og annet må stå ute og det er ingen gode, sikre og trygge løsninger per dags dato. For oss som bor i 2. etasje er det i tillegg veldig tungvint å ta med seg sykler, barnesykler og annet opp. Vi foreslår derfor at det bygges en type bod under trappen vår (nr. 148), likt som de har i nr. 87. Se vedlagt bilde. Dette vil gjøre det tryggere å ha sykler ute. I tillegg vil det se mye bedre ut enn sånn det ser ut i dag.

Styrets innstilling
Styret viser til forslaget i sak 8 om å fjerne sykler, leker og lignende som ikke er i bruk. Dersom forslaget vedtas, anser vi at behovet for ny bod faller bort, da det vil bli plass til sykler mv. i eksisterende boder. En ny bod vil uansett koste en del, og det er ikke nødvendigvis slik at den kan plasseres slik beboeren foreslår. Styret anbefaler derfor at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 16 stemmer mot.**

12. Utskifting av vaktmester eller ny avtale

Fremmet av: Richard Dalberg

Det er mye arbeid som vi beboere gjør selv vinterstid som å strø, måke snø og hakke is fra gangvei/bakken ut fra garasjen. På sommerstid blir det liggende en del papir som beboere plukker og det er store hauer med gress som rakes når vaktmester ikke har klipt gresset på en stund.

Slik har det vært de siste 7-8 årene.

Styrets innstilling
Styret anser at forslaget er for upresist formulert til å kunne gjennomføres dersom det vedtas. Styret understreker samtidig at den kontrakten Grendelaget har med Bygårdsservice AS i dag, i det stor og hele oppfylles etter sin ordlyd. Det har vært noe kommunikasjonsproblemer knyttet til snøbrøyting av inngangspartier og gangstier i vinter, men dette er utbedret. Styret anser at deler av kritikken fra beboerne skyldes noe urealistiske forventninger til vaktmesterne. De vaktmestertjenestene sameiet mottar i dag, beror på omfanget og prisen på kontrakten som Grendelaget har inngått med Bygårdsservice AS. Dersom sameiet ønsker et større omfang av tjenester, vil det også innebære en langt høyere pris. Årsmøtet må i så fall akseptere økte kostnader for sameiet dersom styret skal anmode Grendelaget om å endre kontraktsvilkårene for vaktmestertjenester.

Transaksjon 09222115557514851540 Signert ES, MK

Forslag til vedtak:
Det må i 2024 enten lages en bedre avtale eller byttes til et nytt vaktmesterselskap. Årsmøte ber grendelaget om å sørge for at vi får vaktmestertjenester fungerer slik sameierne ønsker.

✓ **Vedtatt. Styret valgt på årsmøte vil følge opp avtalen sammen med styret i grendelaget. 10 stemmer for, 6 stemmer mot.**

13. Varmekabler oppkjøring garasje

Fremmet av: Richard Dalberg

Det legges nye varmekabler som dekker hele kjørefeltet i oppkjørsel til garasjen, slik at det ikke legger seg is og snø i midtfeltet og lager store spor.

Blir midfeltet for høyt kan det skade undestellet på litt lave biler og om det er parkert på nederset parkering til høyre på vei opp fra garasen må man «hive» seg it av sporet for ikke å kjøre på den bilen som står der.

Styrets innstilling
Styret bemerker at det er Grendelaget som eventuelt må bestemme om slik utbygging skal foretas. Forslagsstiller har ikke utredet hva slik utbygging vil kunne koste, men styret anser at det vil utgjøre en betydelig kostnad. Styret understreker at det i alle tilfelle ikke er økonomi i Grendelaget til å foreta slik utbygging i kommende periode, grunnet andre prosjekter. Det kan utredes billigere løsninger som å salte innkjørselen til garasjen, og skrape vekk snø og is. Dette er noe styret kan anmode Grendelaget om å opprette en avtale med vaktmesterselskapet om. Styret anbefaler derfor at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 1 stemme for, 15 stemmer mot.**

14. Snøfangere på tak

Fremmet av: Bjørn Torkelsen

Vi trenger snøfangere på tak på terrassesiden hos 116-126. All snøen på taket faller ned på terrassen, særlig i 3. etg. Dette i tillegg til all annen snø . Problemet er at vi ikke har noe sted å gjøre av dette. Vi kan jo ikke kaste det ned til leilighetene under. Et kjempeproblem når det kommer mye snø. Tyngden blir også vesentlig når mildværet kommer.

Styrets innstilling
Styret er usikre på hvor mye en slik løsning vil hjelpe, da det uansett vil falle snø på balkongene om vinteren - særlig de som ligger på toppen. Det er også usikkert hva en slik løsning vil koste. Styret mener det også bør utredes om en slik løsning kan føre til for stor belastning på takene, dersom snøen blir liggende der fremfor å falle ned. Styret anbefaler følgelig at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 16 stemmer mot.**

15. Alternativ strømkilde for varme ved strømbrudd

Fremmet av: Richard Dalberg

Ved strømbrudd er det ingen andre varmekilder i leiligheter. Det må utarbeides en mulighet for å kunne opprettholde varme i leiligheter ved strømbrudd. Enten dieselaggregat og nedgravd dieseltank, jord og/eller bergvarme med varmepumpe eller annet. Gjerne permanent løsning eller som minimum en beredskap som vil opprettholde varme i leiligheter 3-5 dager ved strømbrudd.

Styrets innstilling
Styret bemerker at bruk av dieselaggregat er forbeholdt sykehus, militæranlegg, kritisk infrastruktur og lignende, og at det er både uvanlig og lite hensiktsmessig å skulle installere dette i et lite sameie. Slik sameiet er bygningsmessig plassert, vil eventuelle nedgravde installasjoner heller ikke være mulig. Forslagsstiller har ikke utredet hva et slikt anlegg vil kunne koste, men det er styrets oppfatning at det vil bli uforholdsmessig dyrt. En slik løsning vil heller ikke kunne gi strøm i mer enn noen timer/dager. Det vil også innebære en ombygging av hele boligmassen vår, dersom hver seksjon skal kunne tilføres strøm direkte. I en faktisk nødssituasjon vil vårt sameie heller ikke kunne få tak i diesel for å drive et aggregat el.l., da det vil være forbeholdt prioriterte mottakere. Styret anbefaler følgelig at forslaget forkastes.

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

16. Valg av tillitsvalgte

Det skal på årsmøtet velges:

- Styreleder

- 2 Styremedlemmer

- 2 Varamedlemmer.

Styret har per 25.03 ikke mottatt kandidat til vervet som styreleder. Seksjonseiere oppfordres til å melde seg på årsmøtet. Hvis ingen stiller til valg som styreleder vil sameiet måtte kjøpe tjenesten av ekstern leverandør.

Halvor Namtvedt er engasjert som ekstern styreleder. Da ingen interne meldte seg til vervet. Styret er på årsmøte gitt fullmakt til å tegne arbeidsavtale med Halvor Namtvedt. Avtalt pris er kr. 150.000 ink. mva.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Halvor Namtvedt

Følgende stilte til valg:
Halvor Namtvedt

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Klippenvåg

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Klippenvåg

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Guro Skjevling

Følgende stilte til valg:
Guro Skjevling

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mariam Khanum
Bjørn Torkelsen

Følgende stilte til valg:
Mariam Khanum
Bjørn Torkelsen

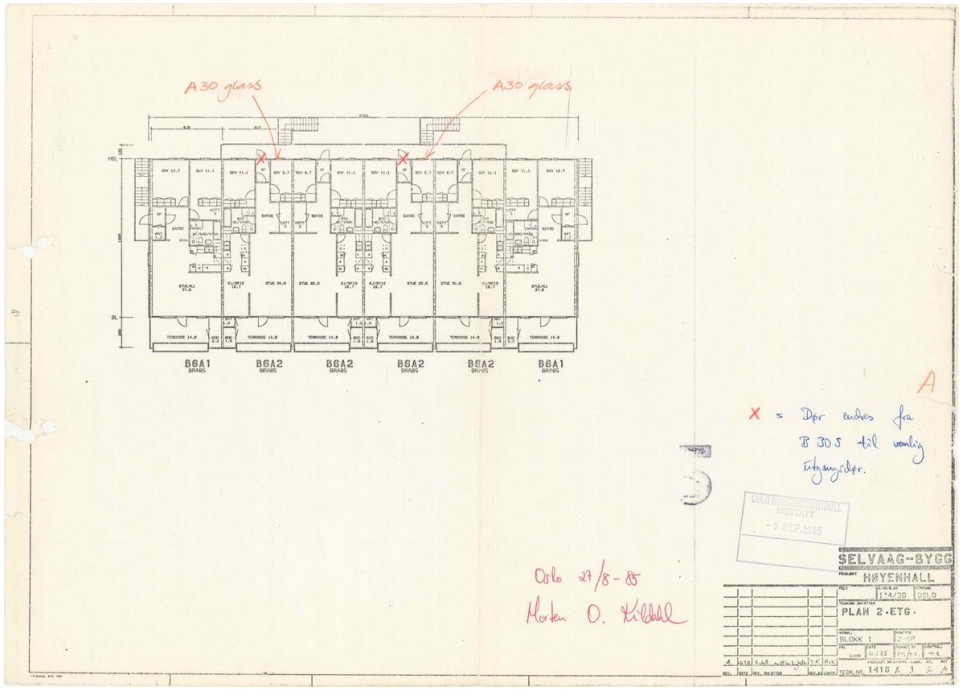
Møtet ble hevet kl 19:05

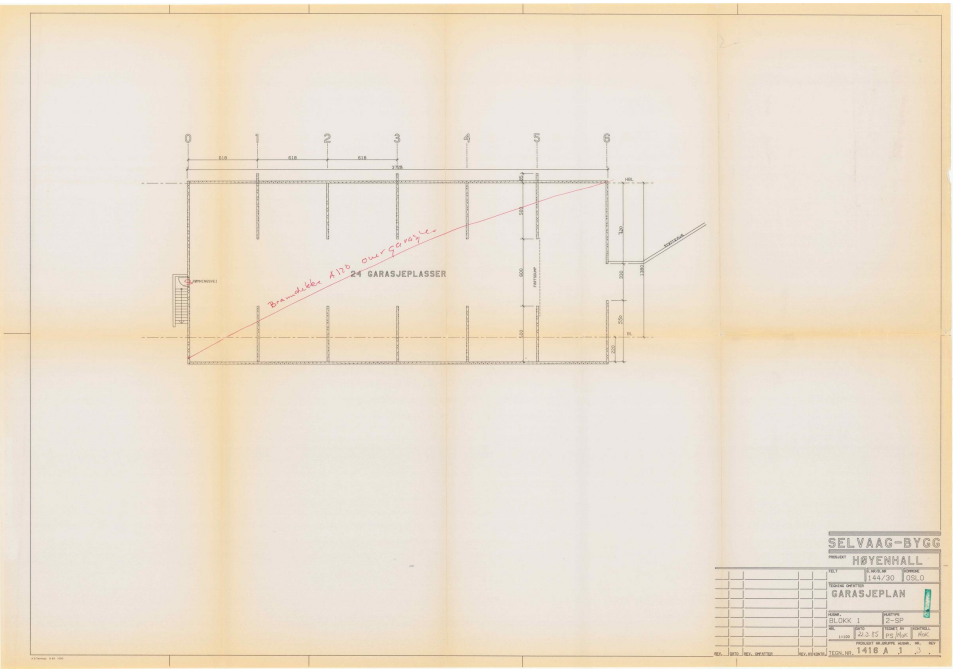
Protokollen signeres av:
Møteleder: *Eirik Skarå /s/*
Protokollvitne: *Mariam Khanum /s/*

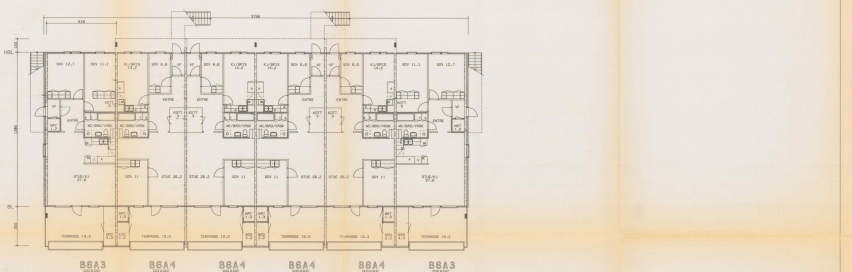
Ved valgene på årsmøte (og i konstituerende styremøte) har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Halvor Namtvedt	St Halvards Gate 24 0192 Oslo	2024-2025
Styremedlem	Kristoffer Klippenvåg	Manglerudvn 138 0678 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Guro Veisletten Skjevling	Manglerudvn 124 0678 Oslo	2024-2025
Varamedlem	Mariam Khanum	Manglerudvn 122 0678 Oslo	2024-2025
Varamedlem	Bjørn Torkelsen	Manglerudvn 118 0678 Oslo	2024-2025

Transaksjon 09222115557514851540 Signert ES, MK


A30 glass
A30 glass
B6A1
B6A2
B6A2
B6A2
B6A2
B6A1
X = Dør endres fra B 30 S til vanlig Inngangsdør.
A
Oslo 27/8-85
Morten O. Kildahl
SELVAAG-BYGG
HØYENHALL
PLAN 2.ETG.


0
1
2
3
4
5
6
24 GARASJEPLASSER
Brannslukk. 4 stk over 50 m²
SELVAAG-BYGG
HØYENHALL
GARASJEPLAN



SELVAAG-BYGG

PROSJEKT HØYENHALL

GNR. 144/30 KOMMUNE OSLO

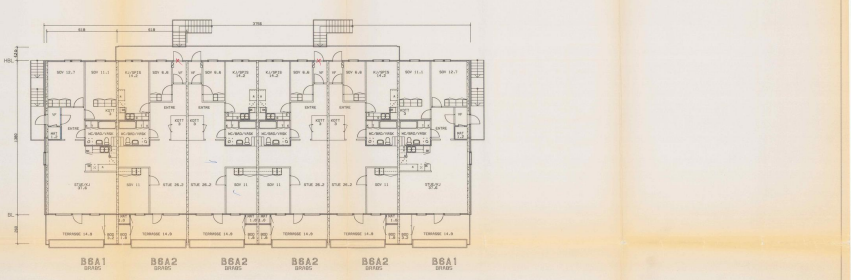
TEGNING INNHOLD PLAN 1 ETG 2

KONS. BLOKK 1 MÅLSTOKK 1:50

DATO 4.3.15 TEGNET AV PS/TK KONTROLL TK

PROSJEKT NR./ARKIV NUMMER 11105 REV.

REV. DATO REV. OMFATTER REV. AV/KONTR. TEGN.NR. 1418 A 1



SELVAAG-BYGG

PROSJEKT HØYENHALL

GNR. 144/30 KOMMUNE OSLO

TEGNING INNHOLD PLAN 2 ETG 3

KONS. BLOKK 1 MÅLSTOKK 1:50

DATO 4.3.15 TEGNET AV PS/TK KONTROLL TK

PROSJEKT NR./ARKIV NUMMER 11105 REV.

REV. DATO REV. OMFATTER REV. AV/KONTR. TEGN.NR. 1418 A 1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 - 0560 OSLO 5 - 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 6.1.1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144, bnr.30, Manglerudveien, Høyenhall, bl. 1.

Journalnr. 85/1414

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
3.1.1989

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Sjefing. Kaare Berntzen, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

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

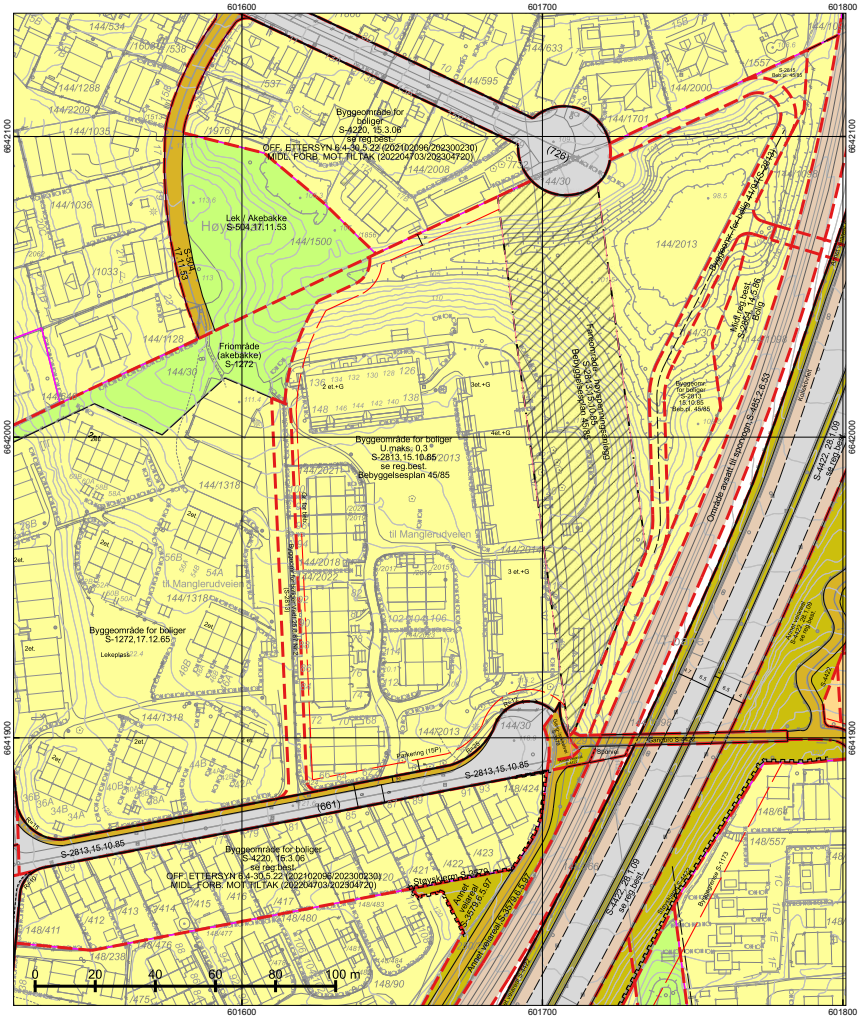
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

G. Valo

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

SKJ © 14. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144336/ 86513830
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: MANGLERUDVEIEN 148
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/2014

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

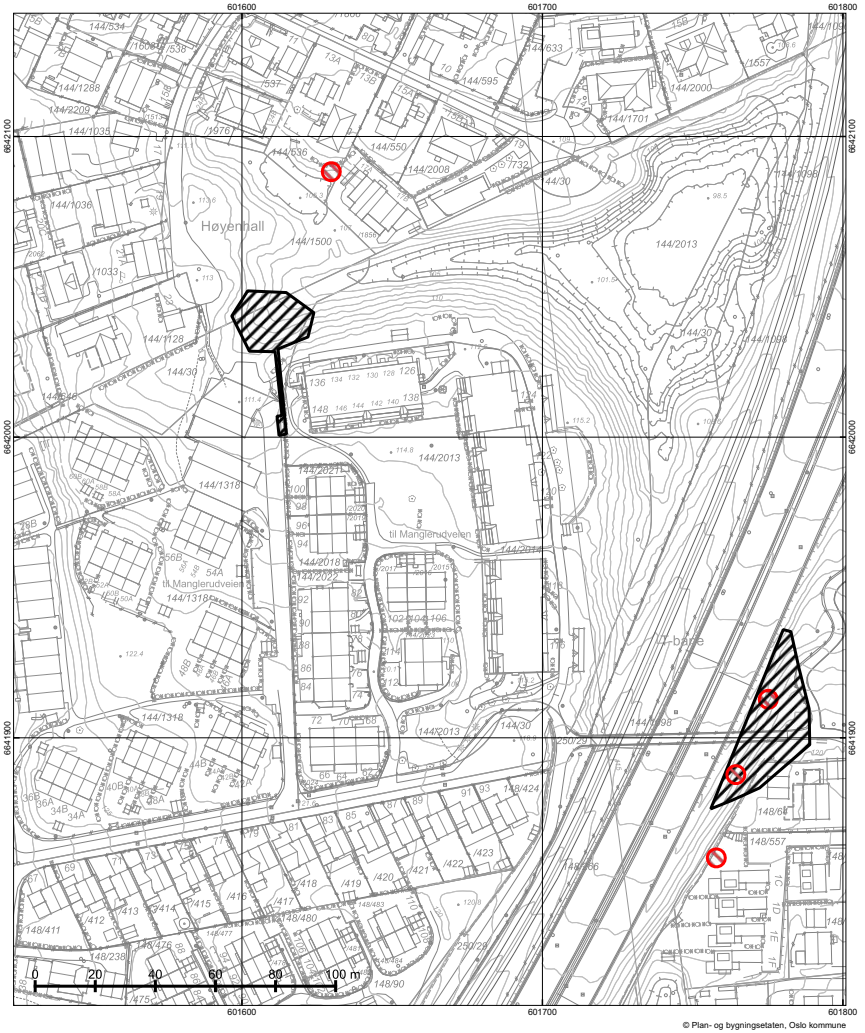
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

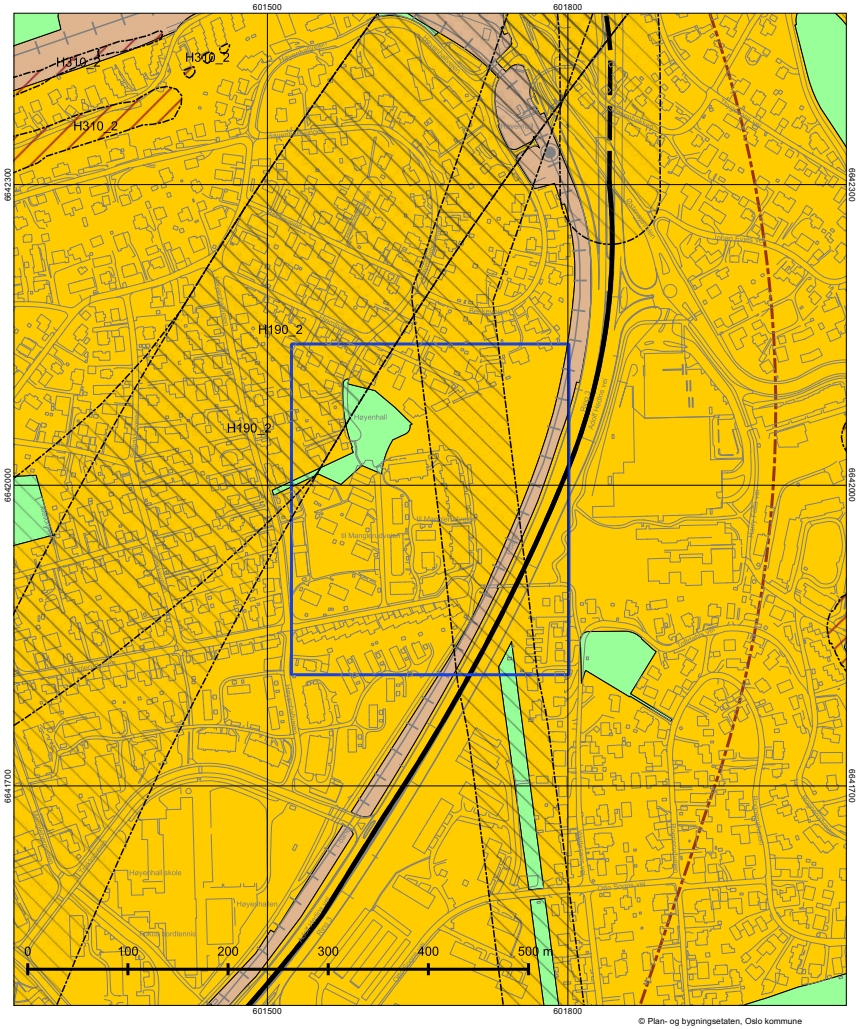
Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144336/ 86513830
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: MANGLERUDVEIEN 148
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/2014

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144336/86513830
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
MANGLERUDVEIEN 148

Dato: 10.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513830
8581276

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 201

Vi viser til bestilling av 20250610 for MANGLERUDVEIEN 148.

GNR. 144 BNR. 2014

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1986.

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

3842 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

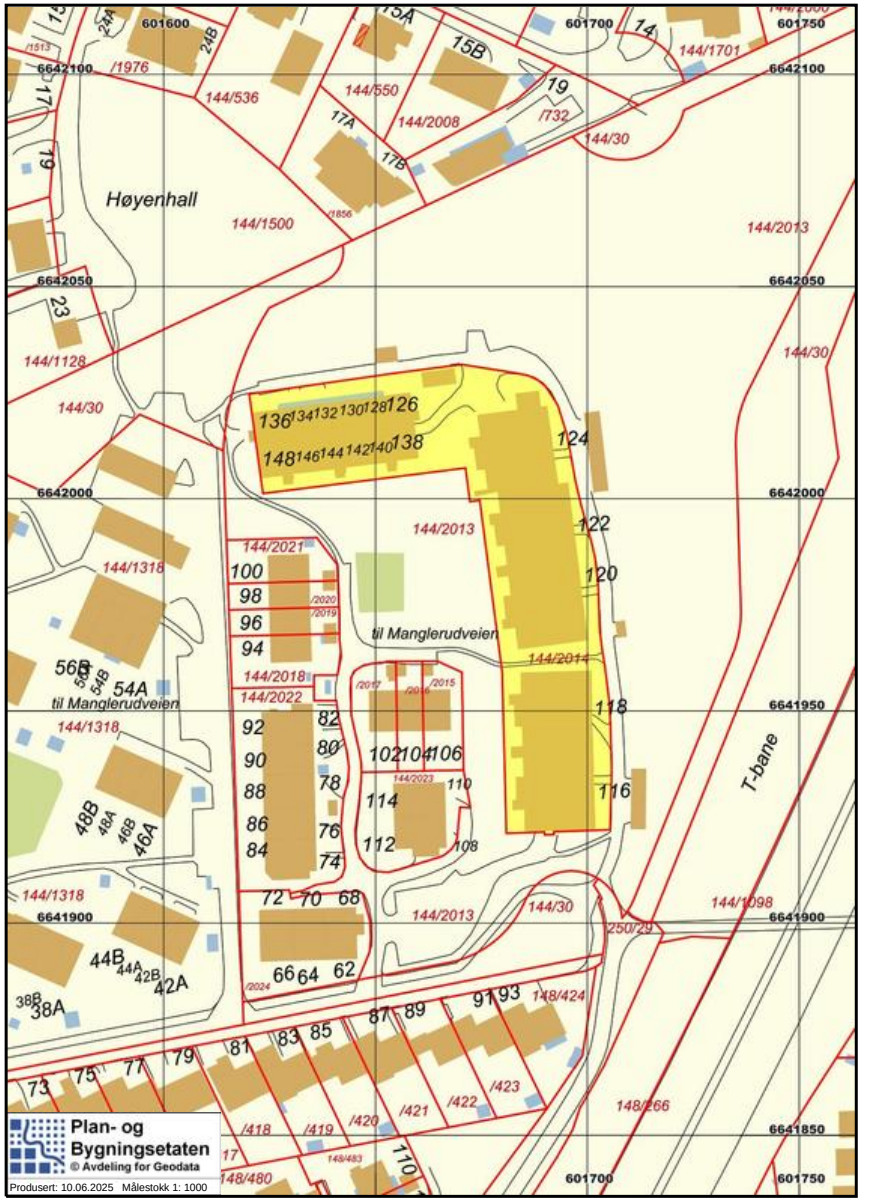
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

4585

Forslag til bebyggelsesplan for del av gnr.144 bnr.30, Høyenhall, Boliger.

4585 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her:

Vedtaksdato: 14.02.1985
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se Vedt.25.8.87 Nr.2
Knytning(er) mot andre planer: S-2813

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

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0120/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Manglerudveien 148 0678 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 2014, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 144, bnr 2013 (ideell andel 1/89) 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