

Wetlesens vei 37B



Velkommen til

Wetlesens vei 37B



Salgsoppgaven produsert 4. juni 2025

Manglerud

Sjarmerende og lekkert rekkehus o/tre plan med attraktiv beliggenhet|Solrike uteplasser |Garasje |TG 1 på EL|2 nyere bad

Prisantydning	9 300 000,-
Fellesgjeld	632 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	9 941 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 220,-
BRA-i	122 kvm
Totalt BRA	145 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1959

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


39A
37B





Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/ Renee B. Løkke har gleden av å presentere Wetlesens vei 37 B | Et familievennlig og sjarmerende rekkehus over tre plan med mange gode kvaliteter. Her får kjøper gleden av et innholdsrik og godt vedlikeholdt rekkehus bestående av to stuer, tidløst og romslig kjøkken, to delikate bad, tre gode soverom, og solrike uteplasser. Attraktiv og bynær beliggenhet nær skole, barnehager, Manglerud senter, offentlig transport, svømmehall og lekeplasser.

Verdt å vite:

- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer
- To lekre bad fra 2023 og 2021
- Vestvendt terrasse og balkong
- Stor felles hage
- Peisovn
- Gulvvarme i hele 1. etg
- 3 gode soverom
- EL-anlegg oppgardert i 2021
- Meget barnevennlig og skjermet område

Arealer og innhold

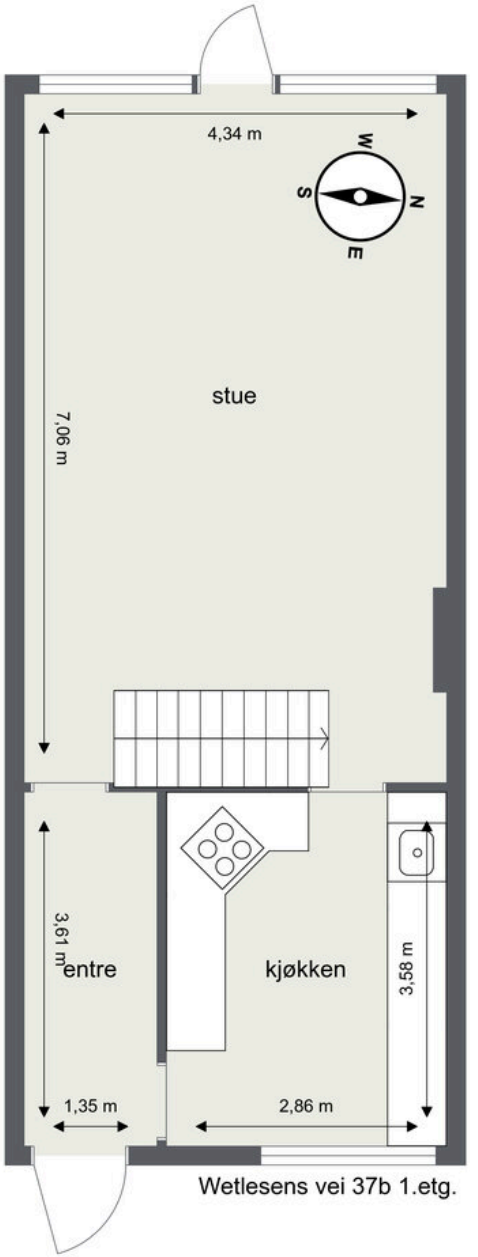
BRA-i:	122 kvm
BRA-e:	23 kvm
Totalt BRA:	145 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 36 kvm. Kjellerstue m/trapp, bad og kontor
Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, kjøkken og stue m/trapp
BRA-e: 23 kvm. Garasjeplass med bod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Gang m/trapp, 3 soverom og bad
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong


4,34 m
W
S
N
E
stue
7,06 m
3,61 m
entre
kjøkken
3,58 m
1,35 m
2,86 m
Wetlesens vei 37b 1.etg.




























SALT & PEPPE



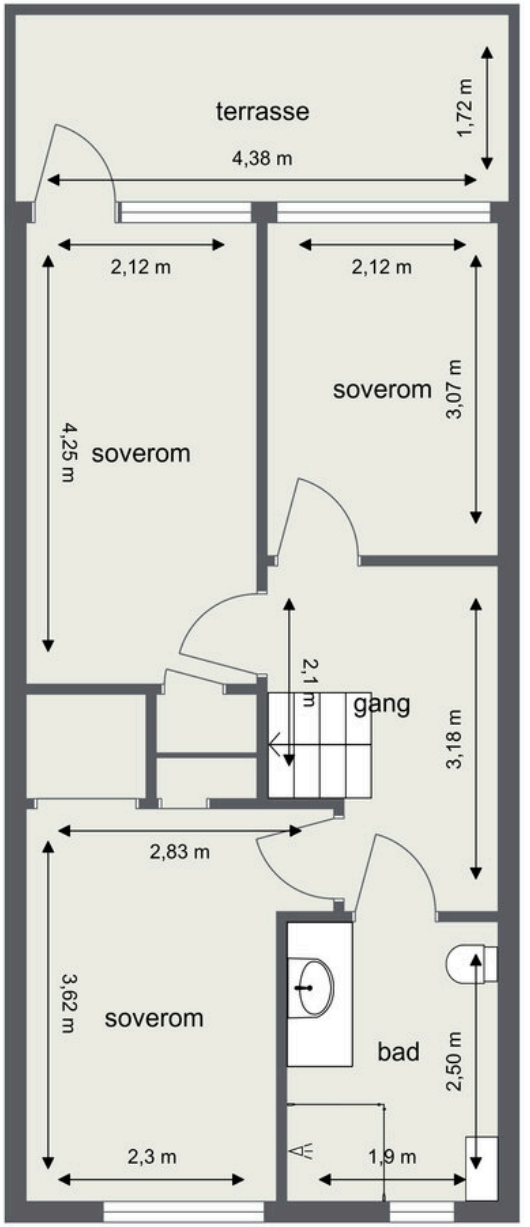







AEG





Wetlesens vei 37b 2 etg.












YANKEE CANDLE




A GAME OF THRONES
GEORGE R.R. MARTIN
A DANCE WITH DRAGONS











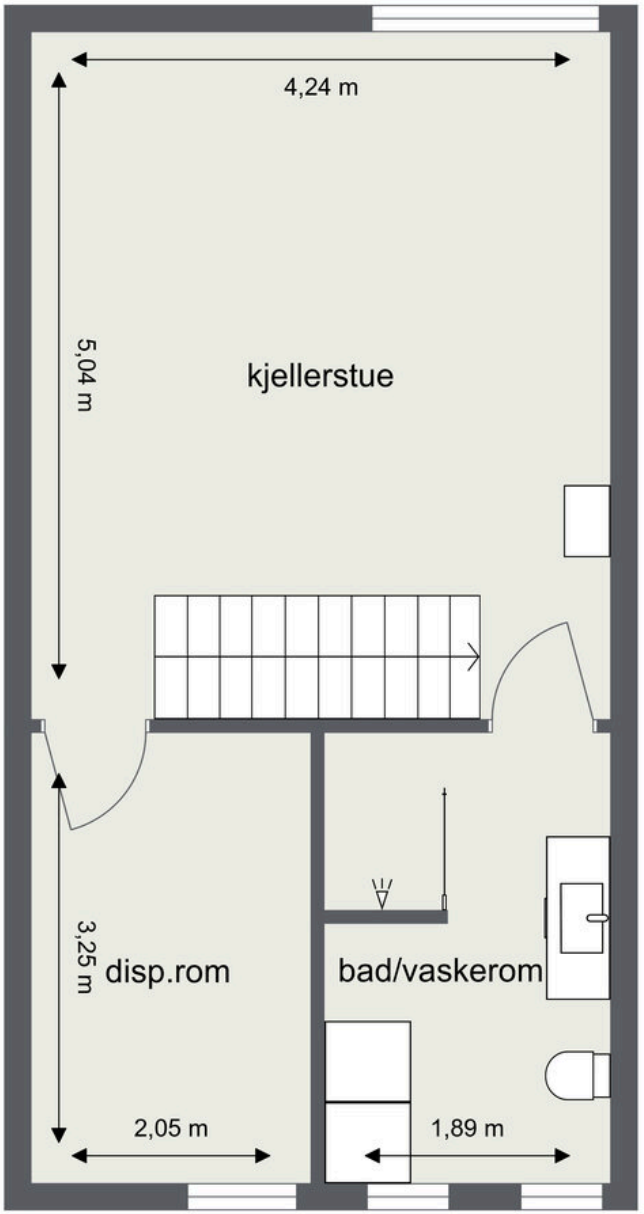












Wetlesens vei 37b kjeller
































37B


MANGLERUD
SENTER
10-21(10-18)
Velkommen
Domino's




Manglerud bad og aktivitetshus


3168

Informasjon

Wetlesens vei 37B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0106/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Wetlesens vei 37B, 0681 OSLO
Gnr 148, bnr 259 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Manglerudlia Borettslag, org.nr. 954570371

Selgere
Per Kristian Strand Solheim
Trine Sun Johansson

Kjøpesum og omkostninger
9 300 000,- (Prisantydning)
632 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 932 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 941 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 950 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 145 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 36 kvm. Kjellerstue m/trapp, bad og kontor
Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, kjøkken og stue m/trapp
BRA-e: 23 kvm. Garasjeplass med bod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Gang m/trapp, 3 soverom og bad
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:
1. etasje: Entré, kjøkken og stue m/trapp
2. etasje: Gang m/trapp, 3 soverom og bad
Kjelleretasje: Kjellerstue m/trapp, bad og kontor

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Innvendig > Innvendige trapper:
- Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke rekkverk på trapp til kjeller.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Brannskille og tetting mot lecavegg v/pipestokk er med synlig sprekk mot nabo.
Eldre trapp til loft.

Utvendig > Vinduer - 2:
- Vinduene har passert 30 år. Vinduer og vindusglass må påregnes være med enkelte riper og avvik på overflatene etter mange års bruk.

Utvendig > Dører:
- Normal bruksfunksjon på dører og tilstandsgrad er satt grunnet alder.
Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og er med bruksslitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Utvendig > Utvendige trapper:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 to stk. soverom tar på mot karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Soverom er uten veggventiler- kun luftemulighet med åpning av vindu og bruk av spalteventil.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vindu i våtsone:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert noe motfall på ca. 3 mm fra hjørne under høyskap til forkant dusjsone.

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass i rekke med bod. Garasje ble oppført i 2020 i regi av borettslaget. Det vil påløpe et gebyr for eierskifte av garasjeplass fra forretningsfører.

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.
- Nytt bad i andre etasje 2023. Komplett renovering. HH Boligdesesign AS Nytt bad i kjelleren i forbindelse med seksjonering 2021. Oslo Follo Byggtjenester AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Nytt bad i andre etasje 2023. Komplett renovering. HH Boligdesesign AS Nytt bad i kjelleren i forbindelse med seksjonering 2021. Oslo Follo Byggtjenester AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Nytt bad i andre etasje 2023. Komplett renovering. HH Boligdesesign AS Nytt

bad i kjelleren i forbindelse med seksjonering 2021. Oslo Follo Byggtjenester AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Varmefag- Kakkel &Peis Spesialisten AS Montert Rais Q-Tee peisovn i u.etg. Tettet hull i teglpipe og satt inn ny 9" feieluke. August 2022/Januar 2023 Ny garasjer i regi av borettslaget i av Karlshusgarasjene AS i 2019/2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Byttet sikringsskap 2021 Arbeider i forbindelse med seksjonering 2021. Nye kurser og innstallasjon av varmefolie i første etasje 2021 Varmefolie og elektrisk i disponibelt rom i kjelleren 2021 Nye kurser i forbindelse med oppgradering i kjelleren 2021 Oslo Follo Byggtjenester AS
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Viken Tekniske September 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Nytt røropplegg ved seksjonering - Polar VVS i 2021 Nytt bad i kjelleren - Polar VVS i 2021 Nytt bad i andre etasje - HH Boligdeseign v. 2023 Byttet avløpsrør under kjøkkenvask - Vannkilden VVS 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært. Seksjonering av kjellerarealet i regi av borettslaget. Oslo/Follo Byggtjenester AS 2021.
- Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
- Har arbeidet blitt godkjent? Ja.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Nytt dekke på veranda i 2024 - Egeninnsats Byttet trapp mellom første og andre etasje 2021 - Kjøpt og montert av Ny Trapp AS Ny kjøkkeninnredning 2010 - Egeninsats Byttet vinduer på to soverom i andre etasje 2010 - Egeninnsats.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. På badet nede er dusjdøren litt for smal så det kan sprute vann på dør og dørkarm. Bør kunne løses ved å sette opp en bredere dusjdør eller lignende.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Tilbakeslag i avløpsrøret på kjøkkenet i 2025 og vannlekasje på grunn av dårlig kobling. Reparert og kontrollert av Recover. Byttet kobling og rør ved Vannkilden VVS. To ganger har det vært tilbakeslag på badet i kjelleren på grunn av tett rør på kommunal del av ledningsnettet 2022 og 2023. Hadde rørspyling dekket av Borettslagets forsikring.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Skaderapport fra Recover angående vannlekasje under kjøkkenvasken i 2025.

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

Byggemåte
Rekkehus på 3 plan oppført med bindingsverk med liggende malt kledning. Sadlet takkonstruksjon med kaldloft tekket med takstein og rupanel undertak. Grunnmur i betongkonstruksjon og etasjeskillere i trebjelkelag. Brannskille mellom seksjonene i mur/betong.

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.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje
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 oppvarmet med elektriske panelovner, gulvvarme i hele 1 etg samt varmekabler på begge bad. Peisovn i kjellerstue.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 220,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer garasje, leietillegg påbygg, eiendomsskatt, TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene i juni, juli, september og november er inkludert eiendomsskatt. Felleskostnadene vil i de resterende månedene utgjøre kr 7 829,- pr. mnd.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 916 676,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 666 703,- 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

Borettslaget har kollektiv avtale for internett og TV-tjenester. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. Det er utarbeidet et estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Det er estimert at for denne boligen vil felleskostnadene øke med kr 1 050,- pr. mnd fra 30.01.2026. Endringer kan forekomme.

Prosjekt for utskifting av vinduer. Boretslaget har som kjent laget en plan for skifte av vinduer. Et visst antall vinduer skiftes årlig iht. planen, samt hvor mye penger vi

har til rådighet. Vi startet i 2024 med å byte ut 34 vinduer og dører. Disse var fra 60 og 70 tallet. Fortsat har vi over 60 vinduer som er fra 70 tallet og vi har over 100 vinduer fra 80-tallet. Så etterslepet med gamle vinduer er stort. Det er fortsatt økonomien vår som styrer denne fremdriften her og vi har bestilt ca 20 nye vinduer i år. Hvis beboere ønsker å byte vinduer før planene, kan de dekke betaling for utskiftingen selv og få refundert pengene når dette gjøres.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir utlyst parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 632 000,- pr. 01.05.2025

Lånenr: OBOS01-98207933090
Type: A
Restsaldo: 31.104.614,-
Restløpetid: 25 år 10 mnd.
Rente: 5,60%
Andel fellesgjeld: 631.446,-
Andel kapitalkostnader: 3 007,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 7 988,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 1 314 867 i 2024. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 5 13 605.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr. Styret skal dog orienteres om anskaffelse av husdyr, og beboere som anskaffer husdyr må undertegne en erklæring om dyrehold som beskriver en dyreeiers plikter og rettigheter.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6602322

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 17 906 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 meget populært og sentralt boligområde på Manglerud/Rognerud. Fin beliggenhet med flott solrik uteplass. Manglerud senter med et godt utvalg og variert tilbud av butikker ligger ca 550 meter unna. I nærområdet finner du også bl.a Extra og Meny på Manglerud senter. Fra leiligheten er det kort vei til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon. Manglerud T-banestasjon (linje 1 og 4) finner du ca 500 meter unna og bussholdeplass med flere bussforbindelser ligger kun 300 meter unna.

Barnevennlig boligområde med 3 stk barnehager i nærområdet. Boligen har tilhørighet til Manglerud barneskole som ligger ca 200 meter unna. Ungdomsskole på Høyenhall. En liten spasertur unna ligger også Manglerud idrettspark med kunstgressbane og ishall. Her er det et godt aktivitetstilbud for barn og unge i alle aldre med bl.a fotball, ishockey, innebandy og turn. Nytt badeanlegg og aktivitetshus er i området kun 150 meter unna, med 3 bassenger, musikk- og kulturskole, Manglerud ungdomshus og en utendørs skatepark.

Kort vei til flotte turområder ved naturperlen Østensjøvannet med videre forbindelse til Østmarka som er et populært turområde året rundt. Ved Østensjøvannet kan man komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen. Fine turstier som også fører deg videre ned til sjøen. Treningssentere ligger på Ryen. Se vedlagte nabolagsprofil for avstander til forskjellige fasiliteter. 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men gjenpart av ferdigattest datert 18.11.1960. Det foreligger approbasjon datert 19.02.1958. Approbasjon er en godkjennelse fra offentlige myndigheter. Approbasjonen omhandler våningshus. At approbasjon eksisterer, gir ingen garanti for at 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 ferdigattest for tilbygg i Wetlesens vei 37 datert 11.06.1982. Dette omhandler åpning under 1. etasjes utbygging bør tettes, med plater eller på en annen måte slik at det ikke blir brukt som lager. Det foreligger ferdigattest for endring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 21.09.2022. Ferdigattesten gjelder også etablering av nytt bad og brannskille.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dør til kjøkken fra entre er flyttet.

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, friområde/park, offentlig gang-sykkelvei. 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:
301/148/259:
22.05.1959 - Dokumentnr: 5775 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

01.07.1959 - Dokumentnr: 7839 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7840 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7841 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7842 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7843 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7844 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7845 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.08.1959 - Dokumentnr: 7643 - Erklæring/avtale
best om peisestue
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Korrekt dokumentnummer er 9643/1959 iht gammel grunnbok og pantebokskopi

08.08.1960 - Dokumentnr: 9398 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.12.1960 - Dokumentnr: 15152 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.06.1961 - Dokumentnr: 8189 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.06.1961 - Dokumentnr: 8190 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.11.1961 - Dokumentnr: 15366 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Korrekt dokumentnummer er 15361/1961 iht gammel grunnbok og pantebokskopi
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1962 - Dokumentnr: 17 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.01.1962 - Dokumentnr: 850 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 43025 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

15.11.1958 - Dokumentnr: 13592 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:188

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 68 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis 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. 31 220,-

Samlet skal selger betale kr. 155 410,- 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 5. 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

Wetlesens vei 37B

Wetlesens vei 37B

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	19 min 1.5 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	6 min 3.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 4.1 km

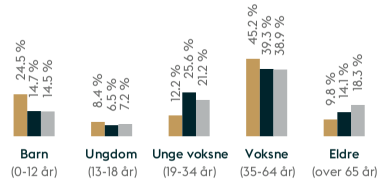
Offentlig transport

Manglerud skole Linje 78A, 78B	4 min 0.3 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Holtet Linje 13, 19	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.6 km

Barnehager

Mangelberget barnehage (1-5 år... 30 barn	5 min 0.4 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Tallberget barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Manglerud skole	5 min
Manglerud idrettspark	9 min
Manglerud bad	3 min
Fresh Fitness Manglerud	7 min

«Flott plass for barna å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 259
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25089 **Referansenummer:** TH9929

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.

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
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

Rekkehuset i Wetlesens vei 37 B ble opprinnelig oppført i 1960, og har et bruksareal (BRA) på totalt 145 m², hvorav 122 m² er internt bruksareal (BRA-i). Det foreligger ferdigattest for ombygging av kjeller fra 2021.

Bygningen fremstår generelt som bra vedlikeholdt, men det er registrert enkelte bygningsdeler med høy alder og/eller avvik. Takkonstruksjonen har noe mangelfull ventilasjon og det er registrert sprekk ved brannskille mot nabo.
Balkongdører og vindu i kjeller under terrasse er eldre enn 30 år, med bruksslitasje og forventet behov for utskiftning. Terrasse- og trapperekkverk tilfredsstiller ikke dagens høydekrav, men det er ikke pålagt utbedring.

2 stk. nyere dokumenterte flislagte bad med varmekabler og kjøkkeninnredning fra 2010.

Innvendig er det målt høydeforskjeller på gulv som overstiger toleransegrensene (TG2)
Trapp til kjeller mangler rekkverk, og enkelte innerdører krever justering. Radonmåling er ikke utført, og bygget har ikke radonsperre.
Badet i 2. etasje fra 2023 har mindre avvik i fallforhold mot sluk og et vindu i våtsone.

VVS-installasjoner har elementer (bl.a. kobberrør) med over 25 års alder. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig.
Drenering og utvendige rør er fra byggeåret og har passert forventet brukstid, med tidligere registrerte tilbakeslag.

Nyere garasje bygget i 2019/2020 levert av Karlshus med innvendig bod og dør fra bakside.

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

Rekkehus

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

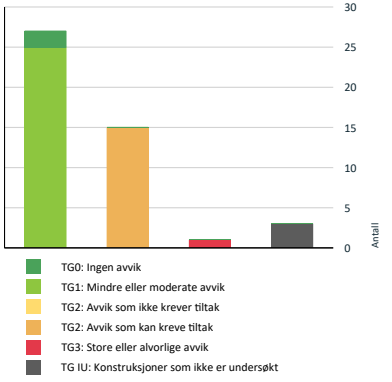
Dør til kjøkken fra entre er flyttet.

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

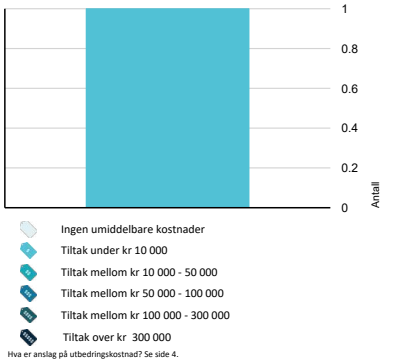
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Sammendrag av boligens tilstand

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG RJ KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** Gå til side
- **Tomteforhold > Garasje** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vindu i våtsone** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bygget er tatt i bruk

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Nytt kjøkken fra IKEA.
2021	Ombygging	Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Byggemeldt og godkjent med ferdigattest. Det ble bygget bad og generell oppussing av etasjen samt montert vindu.
2021	Modernisering	Nytt gulv i 1 etg. med gulvvarme samt noe overflatebehandling generelt.
2021	Modernisering	Ny trapp 1 til 2.etasje
2022	Modernisering	Bytte av hvitevarer i perioden 2021-2023.
2023	Modernisering	Nytt bad i 2.etg.

UTVENDIG

TG RJ Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rekkehus på 3 plan oppført med bindingsverk med liggende malt kledning.
Sadlet takkonstruksjon med kaldloft tekket med takstein og rupanel undertak.
Grunnmur i betongkonstruksjon og etasjeskillere i trebjelkelag.
Brannskille mellom seksjonene i mur/betong.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlig rupanel undertak og brannskiller mot naboer med gips fuget rundt gjennomgående sperrer.
Isolert etasjeskille med sydde matter, plankegulv på trebjelkelag og pockettrapp fra byggeåret. Lys/strømtilførsel.
Arealet er ikke målbart - målt i underkant sperrer.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Brannskille og tetting mot lecavegg v/pipestokk er med synlig sprekk mot nabo.
Eldre trapp til loft.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Det må etterfuges med mykfuge/brannsilikon for å oppnå lik kvalitet som øvrige tiltak utført.
Ventilering bør vurderes oppgradert f.eks ved takraft eller luftehatt.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2012, 2-lags glass fra 2023 og 2021.
Utvendig solskjerming/screens på vinduer i 2 etg mot hage.

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985 og 3-lags glass uten datomerking.
Vindu i kjellerstue med blyglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 år. Vinduer og vindusglass må påregnes være med enkelte riper og avvik på overflatene etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer/balkongdør må forventes byttet en gang i fremtiden.



TG 2 Dører

Malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal bruksfunksjon på dører og tilstandsgrad er satt grunnet alder. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og er med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning må påregnes på sikt.

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Dører - 2

Malt hovedytterdør med glassfelt og elektronisk dørlås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrase på ca. 7,5 m² med adkomst fra soverom i 2.etg.
Plastfliser på foliemembran med oppbrett.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 3,1 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,91 m

Vestvendt terrasse på ca. 22 m² med adkomst fra stue via trapp.
Platting oppbygget på trebjelkelag, fundamentert til terreng med betongsøyler, med terrassebord, malte levegger og plankerekkverk.
Trapp fra stue til platting og hagedel i impregnert tre.
Utvendig belysning og elektrisk markise.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 0,95 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,74 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.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

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

Det er ingen behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp til hage fra terrasse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Trappen er uten rekkverk og det anbefales ettermontere dette selv om avstand til terreng er lav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: parkett og laminat,
Vegger: malte slette flater, malt panel, tapet og Smart-panel.
Tak/himling: malt tak-ess og malt panel.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen er med støpt såle mot grunn i kjeller og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Kjeller:
I kjellerstue er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

1.etg:
I stue er det målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre er det målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I barnerom v/terrasse er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I trapperom er det målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 18 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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med peisovn i kjellerstue.
Ovnen og ny feieluke er montert av Kakkel og peisspesialisten AS (Varmefag) 2022.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er med laminat og veggene med panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med glassrekkverk mellom 1 og 2 etg.
Original trapp fra byggeår til kjeller og nyere trapp fra 2021 til 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med trekarmer til rommene.

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

Dør til to stk. soverom tar på mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kott/hyller over trapp mellom soverom i 2 etg.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og FDV/Boligmappa.no
Badet ble bygget ifbm. omgjøring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel i 2021. Arbeidet ble utført av Oslo Follo Byggtjenester AS.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte himlingsplater med innfelte downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt fall på 30 mm fra topp flis ved dør til topp rennesluk med avstand ca. 125 cm og 8-15 mm 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: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, veggmontert toalett, håndklestang m/varme, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG IU 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

Tilstandsrapport

73 mm hull for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner men det er benyttet Protimeter for fuktkontroll.
Ingen avvik er observert ved kontroll.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer/FDV
Badet er overlevert 10.12.2023 og er utført av HH-boligdesign AS.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Vindu i våtsone**

Vindu i våtsone

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt fall på 21 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 165 cm og 13mm 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: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert noe motfall på ca. 3 mm fra hjørne under høyskap til forkant dusjsone.

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

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Begrenset motfall og gulvet fungerer med dette avviket men vær oppmerksom på at det kan bli liggende noe vann i hjørnet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse fra Shønox.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med toppmontert bolleservant, høyskap, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte 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.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av heltre med kum i kompositt.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er takhengt kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i kjellerbad.
Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert på bad/våtrom med kurser til de enkelte installasjonene.
Røranlegg med tilhørende installasjoner ble byttet ifbm. rehabilitering av våtrommene.

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.





TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber til kjøkkenet.

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Levetid | Vannrør av kobber 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.

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

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
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
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.

Hentet fra egenerklæring: Tilbakeslag i avløpsrøret på kjøkkenet i 2025 og vannlekasje på grunn av dårlig kobling. Reparert og kontrollert av Recover. Byttet kobling og rør ved Vannkilden VVS. To ganger har det vært tilbakeslag på badet i kjelleren på grunn av tett rør på kommunal del av ledningsnettet 2022 og 2023. Hadde rørspyling dekket av Borettslagets forsikring.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom er uten veggventiler- kun luftemulighet med åpning av vindu og bruk av spalteventil.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

TG 1 Andre installasjoner

Det er bredbåndsløsning i borettslaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, gulvvarme i hele 1 etg og kjellerstue samt varmekabler på begge bad.
Peisovn i kjellerstue.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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 kjeller med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp.

Historikk opplyst fra eier i egenerklæring:
Byttet sikringsskap 2021 Arbeider i forbindelse med seksjonering 2021.
Nye kurser og innstallasjon av varmefolie i første etasje 2021
Varmefolie og elektrisk i disponibelt rom i kjelleren 2021
Nye kurser i forbindelse med oppgradering i kjelleren 2021 Oslo Follo Byggtjenester AS

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.
   1960

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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







TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret.
Levetidsbetraktning| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og er fra 1960.

Hentet fra selgers egenerklæring:
Tilbakeslag i avløpsrøret på kjøkkenet i 2025 og vannlekasje på grunn av dårlig kobling. Reparert og kontrollert av Recover. Byttet kobling og rør ved Vannkilden VVS. To ganger har det vært tilbakeslag på badet i kjelleren på grunn av tett rør på kommunal del av ledningsnettet 2022 og 2023. Hadde rørspyling dekket av Borettslagets forsikring.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG IU Garasje

Enkel uisolert garasje med automatisk leddport og bod med utgang til bakside.
Garasjen er levert fra Karlshus-garasjen og er oppført i 2019/2020 i regi av borettslaget.
Oppført med støpt dekke på grunn og bindingsverk med kledning.
Innvendige mål er 2,9 x 7,8 m inkl. bod.

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
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.

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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	36			36	
1. etasje	47			47	22
2. etasje	39			39	8
Garasjeplass m/bod		23		23	
SUM	**122**	**23**			**30**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, Bad, Kontor		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue m/trapp		
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Garasjeplass m/bod		Garasje	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at garasjen ikke er tilstandsvurdert på lik linje med boligen og det settes ikke tilstandsgrad. Garasjen er kun beskrevet med oppbygging og areal.
Eventuelle åpenbare større feil eller forhold som observeres kommenteres, men utover dette er vurdering ikke tilfelle for garasjen. Det kan derfor ikke utelukkes andre feil eller avvik selv om dette ikke er anmerket av takstingeniøren.

Takhøyder i boligen:
Kjeller: 2,03 m
1. etg. 2,32 m
2. etg: 2,35 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dør til kjøkken fra entre er flyttet.

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:

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

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	122	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Per Kristian Strand Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	259		0	17894.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wetlesens vei 37 B

Hjemmelshaver
Manglerudlia Borettslag

Kommentar
Areal er hentet fra Eiendomsverdi.no for gnr/bnr tilhørende objektet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
117/MANGLERUDLIA BORETTSLAG	954570371	117	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Per Kristian Strand Solheim og Trine Sun Johansson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
17	100	16 050	7 988	*31.12.2024*	632 000	*01.06.2025*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Wetlesens vei 37 ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Manglerud i bydel Østensjø, øst i Oslo. Området er dominert av lavblokker, rekkehus og eneboliger fra 1950- og 60-tallet, og fremstår som rolig og familievennlig med gode bomiljøkvaliteter.
Det er gangavstand til Manglerud senter, som tilbyr dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, spisesteder og andre servicetilbud. I nærområdet finnes flere barnehager og skoler, inkludert Manglerud skole og Bryn skole. Helsestasjon og idrettsanlegg, som Manglerudhallen og ishockeyarenaen, ligger også i nærheten.
Området har gode kollektivforbindelser, med kort gangavstand til Manglerud T-banestasjon (linje 4) som gir rask tilgang til Oslo sentrum på omtrent 10 minutter. Det er også bussforbindelser i nærområdet, og biltilgang til E6 og Ring 3 er god.
Manglerud grenser til flere grønne områder og turmuligheter, inkludert Østensjøvannet og Generalen friområde, som begge er populære for turgåing og rekreasjon. Området har lite gjennomgangstrafikk og preges av stille boliggater med godt vedlikeholdte fellesområder.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6602322			

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

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2025	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.06.2025	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.06.2025	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Wetlesens vei 37 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 259
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/TH9929

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
1. jun. 2025

Oppdragsnummer
18-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wetlesens vei 37B, 0681 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Trine Sun Johansson, Per Kristian Strand Solheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2010

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: 6602322
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i andre etasje 2023. Komplett renovering. HH Boligdesesign AS Nytt bad i kjelleren i forbindelse med seksjonering 2021. Oslo Follo Byggtjenester AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i andre etasje 2023. Komplett renovering. HH Boligdesesign AS Nytt bad i kjelleren i forbindelse med seksjonering 2021. Oslo Follo Byggtjenester AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i andre etasje 2023. Komplett renovering. HH Boligdesesign AS Nytt bad i kjelleren i forbindelse med seksjonering 2021. Oslo Follo Byggtjenester AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmefag- Kakkel &Peis Spesialisten AS Montert Rais Q-Tee peisovn i u.etg. Tettet hull i teglpipe og satt inn ny 9" feieluke. August 2022/Januar 2023 Ny garasjer i regi av borettslaget i av Karlshusgarasjene AS i 2019/2020

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: Byttet sikringsskap 2021 Arbeider i forbindelse med seksjonering 2021. Nye kurser og innstallasjon av varmefolie i første etasje 2021 Varmefolie og elektrisk i disponibelt rom i kjelleren 2021 Nye kurser i forbindelse med oppgradering i kjelleren 2021 Oslo Follo Byggtjenester AS

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: Viken Tekniske September 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg ved seksjonering - Polar VVS i 2021 Nytt bad i kjelleren - Polar VVS i 2021 Nytt bad i andre etasje - HH Boligdeseign v. 2023 Byttet avløpsrør under kjøkkenvask - Vannkilden VVS 2025

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seksjonering av kjellerarealet i regi av borettslaget. Oslo/Follo Byggtjenester AS 2021

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt dekke på veranda i 2024 - Egeninnsats Byttet trapp mellom første og andre etasje 2021 - Kjøpt og montert av Ny Trapp AS Ny kjøkkeninnredning 2010 - Egeninnsats Byttet vinduer på to soverom i andre etasje 2010 - Egeninnsats

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: På badet nede er dusjdøren litt for smal så det kan sprute vann på dør og dørkarm. Bør kunne løses ved å sette opp en bredere dusjdør eller lignende.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tilbakeslag i avløpsrøret på kjøkkenet i 2025 og vannlekasje på grunn av dårlig kobling. Reparert og kontrollert av Recover. Byttet kobling og rør ved Vannkilden VVS. To ganger har det vært tilbakeslag på badet i kjelleren på grunn av tett rør på kommunal del av ledningsnettet 2022 og 2023. Hadde rørspyling dekket av Borettslagets forsikring.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra Recover angående vannlekasje under kjøkkenvasken i 2025.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

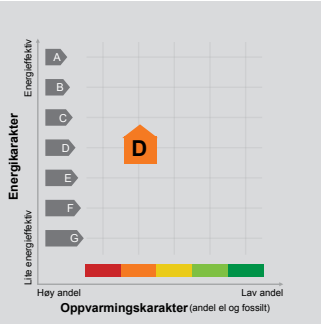
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0106/25

ENERGIATTEST

Adresse	Wetlesens vei 37B
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301305467
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129176
Dato	02.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

8558867 202/117 28.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.05.2025.

Boligselskap:	202 Manglerudlia Borettslag
Organisasjonsnr:	954.570.371
Andelseier:	Per Kristian Strand Solheim Trine Sun Johansson
Leieobjektnr:	117
Adresse:	Wetlesens Vei 37, 0681 OSLO
Andelsnummer:	17
Borettsinnskudd:	kr 16.050,–
Hjemmeside:	http://manglerudlia.no/0202

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6602322.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Eiendomsskatt hentes inn i mai, juni, septemper og november
- ----------
- Alle leiligheter har garasje.
- NB! Ved salg av leiligheter! Følgende tekst skal legges inn på søknaden om godkjenning av ny andelseier: "Informasjon til borettslaget. Ny andelseier er gjort kjent med regler om vaktmestertjeneste og har mottatt vedtekter og husordensregler for borettslaget."
- Genf.vedtak 2007 fritt valg av farge på ytterdører. MEN beboer skal henvende seg til styret før skifte av dør/farge.
- Borettslaget har egen e-postadresse: manglerudlia@styrerommet.no Vær oppmerksom på borettslagets interne brannvernrutiner, fås ved henvendelse til styret.
- Felleskostnader og leietillegg påbygg økes med 10% fra 01.01.2025
- TV/internett økes til 564 fra 01.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207933090	A	31.104.614,-	25 år 10 md.	12		Flyt	5,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.220,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.105,-
Garasje	750,-
Leietillegg påbygg	410,-
Eiendomsskatt	391,-
TV/internett	564,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 8.220,-

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	394,-	36.150,-	7.988,-	633.286,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98207933090	631.446,-	3.007,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 632.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen tlf.22 86 57 04 ev. pr. e-post: alexander.krossen@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Alexander Krossen Bestumveien 4 B, 281 OSLO, e-post: alexander.krossen@obos.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 202
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2025 kl. 17:00, Brown room i Manglerudhallen.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Revidering av husordensregler
8. Containere til løvavfall på høsten?
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Vestgård er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene.

Styreleder blir honorert etter egen avtale som tidligere vedtatt.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene.

Sak 7

Revidering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har laget en forslag reviderte husreglene for å få de mer i takt med tiden, samt legge inn regler om f.eks. montering av varmepumpe.

Styrets innstilling

De vedlagte reviderte husregler vedtas.

Forslag til vedtak

De vedlagte reviderte husregler vedtas.

Vedlegg

3. REVIDERTE Husordensregler Manglerudlia BL.pdf

Sak 8

Containere til løvavfall på høsten?

Forslag fremmet av:
Wenche S Jørgensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak fremmet av Wenche S Jørgensen :

Jeg har tidligere nevnt for styret at det hadde vært lurt med containere til løvavfall på høsten.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det ikke er nødvendig da vi har container på våren.

Forslag til vedtak

Borettslaget bestiller opp container til løvavfall hver høst.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Geir-Henning Martinsen
- Marie Staven Lundereng

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Velges i møte.

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

- Velges i møte

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har ila styreperioden fra ordinær generalforsamling i April 2024 frem til utsending av denne innkalling bl.a. utført følgende arbeider:

- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av henvendelser fra seksjonseierne, leverandører og andre interessenter. Det er til tider en ganske stor mengde innkommende henvendelser, så dette tar en del av styrets tid.
- Budsjettarbeid og fastsettelse av budsjett for 2025.
- Redrenering langs fasaden på 4-mannsboligene som vender mot skogen bak. Høsten og vinteren 2023 hadde vi flere tilfeller med vanninntrenging i kjellere i 4 MB. Det ble besluttet å redrenere de boligene som hadde vanninntrengning. Arbeidene ble utført på høsten 2024 og blir ferdigstilt nå i vår.
- Prosjekt for utskifting av vinduer. Borettslaget har som kjent laget en plan for skifte av vinduer. Et visst antall vinduer skiftes årlig iht. planen, samt hvor mye penger vi har til rådighet.
  Vi startet i 2024 med å bytte ut 34 vinduer og dører. Disse var fra 60 og 70 tallet. Fortsatt har vi over 60 vinduer som er fra 70 tallet og vi har over 100 vinduer fra 80-tallet. Så etterslepet med gamle vinduer er stort. Det er fortsatt økonomien vår som styrer denne fremdriften her og vi har bestilt ca 20 nye vinduer i år. Hvis beboere ønsker å bytte vinduer før planene, kan de dekke betaling for utskiftingen selv og få refundert pengene når dette gjøres.
- Oppfølging av manglende utelys ved rekkehus og garasje.
- Oppfølging av enkelte naboklager og nabokonflikter.
- Ny tekking av deler av garasjetaket som var lekk.
- Bestilt 2 nye strøkasser for sand og plassert ut. Etter det har vi 6 strøkasser og mener at borettslaget er godt dekket mht. strøkasser.
- Arbeidet med forslag til revidering av husreglene for å få de i takt med tiden, samt legge inn regler om f.eks. montering av varmepumpe.
- Tettet hull i fasade i nr. 46 som var forårsaket av flaggspett som hadde hakket hull i veggen.
- Oppfølging av avtalen for snømåking om vinteren. Det er til tider utfordringer med at de som måker snø lagrer snø på feil plass, selv om styret har sagt fra flere ganger, så dette må dessverre følges opp fortløpende.
- Vi har gått over fra årlig til månedlig betaling av forsikringspolisen for bedre likviditet.
- Utarbeidet en en standard avtale for de som ønsker å bytte vinduer før det er deres tid iht. borettslagets fremdriftsplan.
- Bestilt opp container til vårrydding.

MANGLERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 954 570 371, KUNDENR. 202

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 630 929**	**6 855 049**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 314 867	345 357
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-38 510	-5 567 782
Innsk. øremerk. bankkto		-3 030	-1 695
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 356 407**	**-5 224 120**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**274 522**	**1 630 929**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	302 665	1 850 517
Kortsiktig gjeld	-28 143	-219 588
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**274 522**	**1 630 929**

MANGLERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 954 570 371, KUNDENR. 202

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 434 464	4 320 488	4 356 000	4 734 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 434 464**	**4 320 488**	**4 356 000**	**4 734 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 561	-28 811	-28 200	-29 000
Styrehonorar	4	-223 833	-204 333	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-20 563	-12 188	-13 000
Forretningsførerhonorar		-99 315	-94 315	-99 973	-105 000
Konsulenthonorar	6	-46 855	-41 687	-40 000	-40 000
Kontingenter		-10 400	-10 400	-10 400	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 916 999	-559 990	-350 000	-350 000
Forsikringer		-369 758	-311 313	-342 444	-411 000
Kommunale avgifter	8	-793 060	-741 479	-715 127	-808 398
Energi/fyring		-78 821	-90 466	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 719	-249 579	-259 562	-270 000
Andre driftskostnader	9	-99 336	-122 127	-112 000	-122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 978 032**	**-2 475 063**	**-2 249 894**	**-2 438 398**
DRIFTSRESULTAT		**456 432**	**1 845 425**	**2 106 106**	**2 295 602**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 394	26 321	0	0
Finanskostnader	11	-1 790 693	-1 526 389	-1 737 000	-1 782 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 771 299**	**-1 500 068**	**-1 737 000**	**-1 782 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 314 867**	**345 357**	**369 106**	**513 602**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 314 867	0		
Reduksjon udekket tap		0	345 357		

Protokoll til årsmøte 2025 for MANGLERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954570371
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:00, Brown room i Manglerudhallen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Bjørn Vestgård er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner Alma Nedrelid ble foreslått.
✓ **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 115.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene.

Styreleder blir honorert etter egen avtale som tidligere vedtatt.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene.
✓ **Vedtatt.**

7. Revidering av husordensregler

Styret har laget en forslag reviderte husreglene for å få de mer i takt med tiden, samt legge inn regler om f.eks. montering av varmepumpe.

Styrets innstilling
De vedlagte reviderte husregler vedtas.

Forslag til vedtak:
De vedlagte reviderte husregler vedtas.
✓ **Vedtatt.**

8. Containere til løvavfall på høsten?

Fremmet av: Wenche S Jørgensen

Sak fremmet av Wenche S Jørgensen :

Jeg har tidligere nevnt for styret at det hadde vært lurt med containere til løvavfall på høsten.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det ikke er nødvendig da vi har container på våren.

Forslag til vedtak:
Borettslaget bestiller opp container til løvavfall hver høst.
✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Geir-Henning Martinsen
Marie Staven Lundereng

Følgende stilte til valg:
Geir-Henning Martinsen
Marie Staven Lundereng

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Alma Nedrelid

Følgende stilte til valg:
Velges i møte.
Alma Nedrelid

Varadelegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Velges i møte

HUSORDENSREGLER FOR MANGLERUDLIA BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamlingen med siste endring 26. mai 2009.

Rundskriv fra OBOS eller fra borettslagets styre skal gjelde på samme måte som husordensreglene frem til neste generalforsamling.

I

Generelt

1. Barnevogner, ski, kjelker eller annet må ikke plasseres til sjenanse for naboene.

2. Dører til kjeller skal holdes låst. Dersom ikke annet er bestemt, skal utgangsdørene i 4-mannsboligene låses kl. 21.00.

3. Trapp i oppgang vaskes 1 gang pr. uke etter tur, og fellesrom, kjellergang og vaskeri vaskes 1 gang pr. uke etter oppsatt liste (f. eks. vaktmesterliste).

4. Det ikke lov å holde dyr (hund, katt eller gris) med mindre gode grunner taler for det og det ikke sjenerer de andre beboerne i samme hus. Beboere som vil ha dyr må søke til styret som vurderer om søkerens grunner er gode nok. Hvis styret mener søkeren har gode nok grunner kontaktes de andre beboerne i huset. Styret har taushetsplikt med hensyn til hvem av dem som har innvendinger. Som gode grunner må blant annet regnes

   - Førerhund for blinde og svaksynte
   - Behov for å ha hund som brukes i tjeneste (eks. politihund)
   - Medisinske årsaker som kan attesteres av lege.

   For dyr som utelukkende holdes inne er det tilstrekkelig at det ikke sjenerer noen av naboene i samme hus.

   Beboere som gis lov til å ha dyr må undertegne en erklæring om dyrehold og som beskriver en dyreeiers plikter og rettigheter. Mislighold av erklæringen er å betrakte som brudd på husordensreglene. Styret kan da kreve dyret fjernet. Styret holder oversikt over beboere som er gitt lov til å ha dyr.

5. Utlufting av leiligheten må ikke foregå gjennom felles oppgang.

6. Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tepper eller sengetøy.

II

Regler for bruken av leilighetene:

1. Enhver beboer må ta hensyn til sine naboer. Dersom man skal ha en sammenkomst som medfører mer støy enn alminnelig, bør en varsle naboene over/under eller ved siden. De samme naboene skal gi sitt samtykke dersom det skal gis musikkundervisning i en leilighet. Man skal også ta hensyn til sine naboer ved bruk av uteområdene.

2. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig: Husk - dere har selv vedlikeholdsplikten. Forandringer i leiligheten eller tilbygninger kan ikke foretas uten styrets, OBOS's og/eller kommunens godkjennelse.

3. Markiser og balkongskjermer bør være i harmoni i hvert hus. Tyngende snø må fjernes fra balkongene straks etter snøfall.

4. Ved mistanke om kakerlakker eller veggdyr o.a. skal styret kontaktes omgående.

III

Bruk av fellesanlegg.

1. Bilparkering på områdets stikkveier er forbudt. Kortere opphold kan tillates for av-/pålessing mm.

2. Privat elektrisk utstyr må ikke tilknyttes felles strømanlegg, men føres til beboers strømnett.

3. Det må ikke settes opp plakater eller skilter, males over vindusruter eller vegger, settes opp montrer eller automater, flaggstenger, antenner, gjerder m.v. uten skriftlig tillatelse.

4. Det henstilles til beboerne om å ikke benytte motorisert utstyr på søndager og helligdager.

IV

Helse- miljø og sikkerhet.

1. Hvert hus skal innen 31. januar hvert år utpeke en kontaktperson og underrette styret om hvem det er. Kontaktpersonen skal være den personen styret henvender seg til i saker som gjelder det enkelte hus. Det bør være mulig å kommunisere med kontaktpersonen med E-post. Dersom et hus unnlater å utpeke kontaktperson kan styret utpeke en. Kontaktpersonen skal spesielt

- Passe på at borettslagets målsetninger om helse, miljø og sikkerhet ivaretas i sitt hus.
- Melde hendelser som vedrører helse miljø og sikkerhet og om nødvendig foreslå tiltak.
- Melde feil og mangler ved anlegg.
- Lese av fellesstrømmålere når styret ber om det.
- I firemannsboligene: Skifte pærer i utelys. Bare sparepærer skal benyttes.
- Kontaktpersonen kan pålegges nye oppgaver av styret dersom det viser seg hensiktsmessig.

Beboerne bes også respektere følgende regler:

2. Brannvern

a. Det er ikke tillatt å benytte kullfyrt grill eller engangsgriller på balkonger eller terrasser av tre. Gassgriller og elektriske griller kan benyttes under oppsyn av voksne.
b. Brannfarlig veske og gass må ikke oppbevares i husene. Inntil 2x11 kg propan og inntil 5 liter bensin kan lagres på veranda, terrasse eller i garasje. Slik væske skal heller ikke helles i klosettet.
c. Røykvarslere og brannslanger som borettslaget har installert skal ikke demonteres eller flyttes. Beboerne skal ikke skifte batterier i røykvarslerne som er satt ut av styret. Styret sørger for at alle disse røykvarslere og batterier skiftes samtidig.
d. For øvrig gjelder de regler som er nevnt i brann- og eksplosjonsvernloven og forskriftene til denne.

3. Det elektriske anlegget.

a. Alle elektriske installasjoner skal utføres av autoriserte elektrikere.
b. Det er beboernes plikt å holde det elektriske anlegget i forsvarlig stand. Gamle og slitte elektriske anlegg er en betydelig kilde til brann. Styret kan sende elektrikere til å inspisere og foreta kontroll av de elektriske anleggene i leilighetene.
c. ved lengre tids fravær (ferier og lignende) er det en god ide å trekke ut stikkontakter til alt elektronisk utstyr.
d. Forøvrig gjelder de regler som er nevnt i el-tilsynsloven og forskriftene til denne.

4. Vann

a. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke kan fryse.
b. Ved lengre tids fravær er det en god ide å slå av varmtvannet og skru igjen hovedkranen til leiligheten.

5. Søppel og papir

a. Bare ordinært husholdningsavfall skal legges i søppelkassene. Papiravfall skal sorteres. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn før det legges i kassene. Kassene er felleseie og det er lov å legge søppel i en nabokasse dersom kassene i ditt hus er fulle. Pappemballasje skal flates og brettes slik at det tar minst mulig plass. Det må ikke settes søppel ved siden av søppelkassene da dette kan trekke til seg dyr.
b. Det er ikke lov å kaste miljøfarlig avfall (spesialavfall) i vanlig søppel eller i klosettet. Miljøfarlig avfall skal returneres forhandler som er pliktig til å motta det eller leveres på en miljø/gjenbrukstasjon. Lysstoffrør, sparepærer, mobiltelefoner og annet elektronisk utstyr er spesialavfall. Det samme gjelder maling, løsemidler og batterier.
c. For øvrig gjelder de regler som er nevnt i Forurensningsloven og forskriftene til denne.

V

Vedlikehold.

1. Vedlikehold av felles trappeoppganger, kjellerganger, vaske- og tørkerom såsom maling, lakking, skifting av lyspærer og sikringer, påhviler beboerne i hvert enkelt hus i fellesskap. Maling og lakk dekkes av borettslaget. Forøvrig vises til de alminnelige bestemmelser for indre og ytre vedlikehold.

2. Alt arbeid i forbindelse med plenklipping opprydning, finplanering, såing og beplantning rundt husene er forutsatt utført av beboerne gjennom dugnadsarbeid. Fellesdugnad blir kunngjort og organisert av styret.

VI

Regler for bruken av vaskerier og tørkeplasser.

1. Hver familie må ha vaskeri og tørkerom alene 2 hele dager. Ingen har lov til å henge vått tøy i tørkerommet på andres vaskedager. Dersom beboerne i det enkelte hus ikke blir enige om andre vasketider, gjelder følgende tider for bruk av maskinutstyret:

Mandag-fredag:	Lørdag:
Vaskemaskin kl 07.00 - 20.00	Vaskemaskin kl 08.00 - 15.00
Vifte og tørketrommel kl 07.00 - 22.00	Vifte og tørketrommel kl 08.00 - 15.00

Det er ikke tillatt å bruke maskinutstyret på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Det er heller ikke tillatt å bruke utendørs tørkeplasser på disse dagene.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn husets beboere.

Dersom du ikke benytter dine vaskedager fullt ut, er det godt naboskap å la andre i huset få mulighet til å vaske.

2. Effektiv bruk av maskinene.
Bruk ikke vaskemaskinen eller tørkeutstyret til å vaske eller tørke ett enkelt eller noen få plagg. Det er dårlig utnyttelse som fører til unødvendig slitasje på utstyret

og unødvendig høye strømregninger for borettslaget. Vent heller til du har en noenlunde full maskin med å vaske. Enkeltplagg kan vaskes for hånd.

Bruksanvisningen fra fabrikant må følges nøye.

3. Banking av matter og tepper må gjøres slik at det ikke sjenerer naboen.

4. Det skal utarbeides vaskelister i henhold til de regler som er gitt i punkt 1. Vaskelisten skal også fortelle når de enkelte beboere står for tur til å gjøre rent i vaske- og tørketrommel.

5. Reglene i dette avsnittet skal finnes som oppslag i vaskerommene.

Vis HENSYN til dem som bor over vaskekjelleren.

VII

Fremleie

1. Fremleie av leilighet eller del av leilighet, skal godkjennes av borettslagets styre. Borettshaveren har ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller beboerne får av hans fremleiere. Fremleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

VIII

Garasjeanlegg på borettslagets område.

1. Enhver søknad om oppsetting av garasjer må godkjennes av lagets generalforsamling slik som beskrevet i vedtektenes paragraf 10. Videre må det innhentes tillatelse fra bygningskontrollen.
2. Eiere av garasjer skal sammen med husleien betale de kostnader garasjen påfører borettslaget.
   Garasjeeiere som henter strøm i garasjen fra borettslagets gårdsbelysning skal betale strømmen etter måler. Hver garasjeeier skal ha egen måler for garasjestrøm, og hvert garasjeanlegg skal ha egen hovedmåler som skal vise hvor mye strøm som er brukt i garasjene til sammen.
   Styret skal den 1. desember hvert år lese av hovedmåleren til hvert garasjeanlegg og sender en regning til hvert hus på grunnlag av hovedmåleren. Styret utpeker en person i hvert hus som skal være ansvarlig for å fordele denne regningen på husets beboere og betale til styret.
4. I eller ved garasjen må det ikke drives næringsmessig reparasjonsvirksomhet e.l. og den må heller ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Det påligger eieren å holde innkjøringsveier, garasjen og området rundt i tilfredsstillende stand, herunder måking av snø.
5. Hver andelseier kan bare eie en garasje. Ved salg eller bytte av leilighet følger garasjen leiligheten.
6. Ved utleie av garasje har beboerne i Manglerudlia Borettslag fortrinnsrett. Utleie av garasje til personer som ikke er bosatt i borettslaget kan bare skje etter samtykke fra styret. Styret skal, dersom en utleier ønsker det, utlyse ledig garasje i rundskriv.
7. Vedlikehold av garasjer ansees som borettslagets ytre vedlikeholdsplikt. Unntatt er anskaffelse av garasjeporter samt vedlikehold av det elektriske anlegget. Budsjetterte utgifter til vedlikehold av garasjer kan spesifiseres som en del av husleien.

IX

Påbygging av bolig.

1. Påbygging av bolig kan bare skje etter samtykke fra lagets generalforsamling slik som beskrevet i vedtektenes paragraf 8.3(2). Påbygging skal byggemeldes og tillates bare utført av entreprenør eller byggmester som har ansvarsrett.
   Styret skal uhindret ha rett til å kontrollere at byggearbeidene blir utført i henhold til dette reglementet, og også påse at byggetegningen blir fulgt.
   Når byggearbeidene er ferdige skal det fremlegges ferdigattest.
2. Etter påbygging er andelshaveren pliktig til innen den frist som fastsettes av styret, å sørge for full opprydding og utbedring av skader som påbyggingen måtte ha medført på nabos hage og/eller borettslagets grøntanlegg og stikkveier. Hvis opprydding/utbedring ikke er utført tilfredsstillende innen den fastsatte frist, kan styret for andelshaverens regning besørge arbeidet utført.
3. Økonomiske forpliktelser og eventuelle tap som måtte følge av påbyggene bæres av andelshaveren og er borettslaget uvedkommende.
4. Andelseiere som har bygget på skal betale de ekstra kostnader som tilbygget påfører borettslaget. Leie for tilbygg oppkreves sammen med den øvrige husleien.
5. Borettslaget overtar som juridisk eier ansvaret for ytre vedlikehold av tilbygget fra det øyeblikk ferdigattest foreligger.
   Påbygger er ansvarlig for bygningsmessige feil som er gjort under bygningsarbeidene inntil ferdigattest foreligger.

X

Endringer av nærværende ordensregler må godkjennes av lagets ansvarlige organer.

Vedlegg

ERKLÆRING OM DYREHOLD I MANGLERUDLIA BORETTSLAG

Undertegnede andelseier får tillatelse til å holde

_____ på følgende betingelser

1. Dyr skal føres i bånd både ut og inn av trappeoppganger og ved lufting innenfor borettslagets område. Det forutsettes at dyreeiere er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser ved overtredelse av disse.

2. Eieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret påfører borettslaget eller andelseiere i borettslaget, for eksempel ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v. Eieren av dyret forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger, veier, plener og lignende.

3. Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing og hyling.

4. Husdyr må ikke plasseres i ganger eller andre fellesarealer inne.

5. Dersom det kommer inn berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke oppnås sendes skriftlig klage til styret. Styret plikter å behandle klagen etter å ha innhentet opplysninger fra begge parter. Dersom styret finner klagen velbegrunnet kan styret kreve at dyret fjernes fra leiligheten.

6. Undertegnede erklærer seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten dersom styret vedtar det. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta alle endringer i bestemmelsene vedrørende dyrehold som borettslagets generalforsamling måtte vedta.

7. Denne erklæring godtas som en del av leiekontrakten og brudd på den blir å betrakte som mislighold av husordensreglene.

8.

Manglerud den _____

Andelseier_____ Leil. Nr. _____
Sign.

Vedtekter

for Manglerudlia borettslag org nr 954 570 371

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11. mai 2006 med senere endringer og vedlegg, senest 19-27. mai 2020. Endret på generalforsamling 05.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3). I tillegg andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

(3) Regler for ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som krever godkjenning etter vedtektenes punkt 8-3(2) nr. 1 eller punkt 8-3(3), reguleres i vedlegg til disse vedtektene.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer tilhørende leiligheten, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som, dører i rekkehusene og indre inngangsdør i 4-manssboligene, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vannlås/sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer i fellesområder og garasjer (eksklusiv selve garasjeporten).

(2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon og eventuell utskifting av rør, sluk, elektriske anlegg og vaskerimaskiner i fellesrom, utvendige felles dører og trapper, samt trapper og trappegang i 4-mannsboligene.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører i 4-mannsboligene og reparasjon og uskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse

fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Styret kan, uavhengig av punkt 8-3(2) nr. 1, uten godkjenning av generalforsamlingen treffe beslutninger som berører bruk av innvendig fellesareal, derunder gi eksklusiv bruksrett eller innlemming av innvendige fellesarealer i bruksenheter/andeler når disse ikke i vesentlig

grad berører bygningens eksteriør eller rammer andre beboere. Videre regler for dette gis i vedlegg til vedtektene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vedlegg til vedtektene, vedtatt på ordinær generalforsamling 26. april 2017.

Påbygging av bolig.

1. Påbygging av bolig kan bare skje etter samtykke fra lagets generalforsamling slik som beskrevet i vedtektenes paragraf 8.3(2) nr. 1. Påbygging skal byggemeldes og tillates bare utført av entreprenør eller byggmester som har ansvarsrett. Styret skal uhindret ha rett til å kontrollere at byggearbeidene blir utført i henhold til dette reglementet, og også påse at byggetegningen blir fulgt. Påbygging som er identisk med en som tidlig-ere er godkjent kan godkjennes av styret uten å fremlegges for generalforsamlingen en gang til.
   Når byggearbeidene er ferdige skal det fremlegges ferdigattest. Attesten skal legges frem for styret.
2. Drenering. Ved påbygg av kjeller skal det graves drenering og legges beskyttelse mot vegg sammenhengende langs ny og gammel vegg slik at fuktighet ikke kan sive inn ved eventuell sprekkdannelse mellom gammel og ny grunnmur.
3. Etter påbygging er andelshaveren pliktig til innen den frist som fastsettes av styret, å sørge for full opprydding og utbedring av skader som påbyggingen måtte ha medført på nabos hage og/eller borettslagets grøntanlegg og stikkveier. Hvis opprydding/-utbedring ikke er utført tilfredsstillende innen den fastsatte frist, kan styret for andelshaverens regning besørge arbeidet utført.
4. Økonomiske forpliktelser og eventuelle tap som måtte følge av påbyggene bæres av andelshaveren og er borettslaget uvedkommende.
5. Andelseiere som har bygget på skal betale de ekstra kostnader som tilbygget påfører borettslaget. Leie for tilbygg oppkreves sammen med den øvrige husleien.
6. Borettslaget overtar som juridisk eier ansvaret for ytre vedlikehold av tilbygget fra det øyeblikk ferdigattest foreligger. Påbygger er ansvarlig for bygningsmessige feil som er gjort under bygningsarbeidene inntil ferdigattest foreligger.

Eksklusiv bruksrett til innvendig fellesareal

1. Avstenging av innvendig fellesareal (i kjeller) til eksklusiv bruk for/innlemmelse i en bruksenhet/andel må godkjennes av styret i henhold til vedtektenes punkt 8.3(3).
2. Tiltaket må ikke hindre andre beboeres bruksrett til det resterende fellesarealet. Alle naboer i huset må varsles med nabovarsel og ha godkjent tiltaket. Godkjenningene skal forelegges styret.
3. Dersom arealet skal omgjøres til boligareal må det søkes om tillatelse til bruksendring ette plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2. Søknaden skal underskrives av styret. Dersom tiltaket innebærer utvendige bygningsmessige endringer må det i tillegg søkes om dette.
4. Arealer som styret har godkjent for eksklusiv bruk regnes som en del av den bruksenheten/andelen som får bruksrett. Arealet skal måles opp og registreres.
5. De ekstra kostnader som påføres borettslaget som følge av overtakelse og/eller bruksendring (bygningsmessig vedlikehold og forsikring, eiendomsskatt eller kommunale avgifter) belastes andelseier på linje med leie for tilbygg.
6.

Garasjeanlegg og boder på borettslagets område.

1. Det er tilknyttet én garasje og én bod til hver andel i borettslaget. Ved salg eller bytte av leilighet følger garasjen og boden leiligheten. Kostnader som garasjene og bodene påfører borettslaget betales gjennom garasjeleie. Garasjeleien fordeles likt på andelseierne.
2. Strøm til lys i og ved garasjene og bodene hentes fra borettslagets fellesanlegg.
3. Andelseiere kan for egen regning legge inn strøm til vanlig stikkontakt og separat til lading av el-bil i sin garasje. Strømmen tilkobles den enkelte leilighets anlegg og betales av andelseieren. Rør for fremføring av slike er forberedt av borettslaget.
4. I eller ved garasjen må det ikke drives næringsmessig reparasjonsvirksomhet e.l. og den må heller ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Det påligger eieren å holde innkjøringsveier, garasjen og området rundt i tilfredsstillende stand.
5. Ved utleie av garasje har beboerne i Manglerudlia Borettslag fortrinnsrett. Utleie av garasje til personer som ikke er bosatt i borettslaget kan bare skje etter samtykke fra styret. Styret skal, dersom en utleier ønsker det, utlyse ledig garasje i rundskriv.
6. Vedlikehold av garasjer ansees som borettslagets ytre vedlikeholdsplikt. Unntatt er anskaffelse av nye garasjeporter samt vedlikehold av det private elektriske anlegget nevnt i punkt 3 og utstyr tilknyttet dette (eks. garasjeportåpnere).

18/11-1960

/EBA

Gnr. 148, bnr. 188, hus 9, Wetlesensvei, Manglerud 58/177

Nybygg 11/11-1960

Rekkehus (areal H)

Oslo Bolig og Sparelag, Torget. 17, Oslo.

Arkitekt Helge B. Thams, Drammensveien 6, Oslo.

Murmester Fridtjof Ibsen, Fr. Nansens plass 8, Oslo.

p.p.

distriktsingeniør

T. Busch.

Arbeidssted: 148/138. Nye Ø. Setlesenev. Kvalsv. 37-39-41

Jaf. nr.: 37/3-38

Tegn. nr.: 2 S

Arbeidets art: Rekkehus (Areal H.)

Bygningens art:

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.

Byggemelder: Arkitekt Helge B. Thams, Drammensveien 6. tlf. 42 52 60.

Ansvarshavende: Murm. Fridtjof Olsen, tre-mur-betongarb.

X 25/3-58 A 28-3-58 A

Byggetillatelse: 1/458

Byggetillatelse

UTTALELSER			APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 19/2 58	N.nr. 2577		Puss- og innredningstillatelse				
Helseråd	29/11	8/2		Bet. 5/3 58		Brukstillatelse		X	B	
Brannvesen			Dato	N.nr.		Ferdigbes.		X	C 29/1	18/2 58
V. - h. v.				Bet.		Frist mangler			D	
			Dato	N.nr.		Alle br. mangler 4/12			E	
				Bet.					F	
	20 10/2 —		Dato	N.nr.		Mangler rettet 11/11 60			G	
Gransking				Bet.		Pipeattest 60/52			H	
Fasaderåd			Dato	N.nr.		Gateattest 12/59			I	
Bygn.råd				Bet.		Vannattest			J	
			Dato	N.nr.		Hagnattest			K	
				Bet.		Ferdigattest 18/11 60			L	

A – ansvarsrett innvilget, B – arbeidstillatelse, C – veisak, D – tingl. erkl., E – konstr., F – ventilasjonsanl., G-L – diverse.

Sem & Stenersen A/S, Oslo. Nr. 10 693 1000 12-57. IX.

Oslo Bygningskontroll.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BIOS ARKITEKTER AS
Industrigata 69
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.09.2022
	202205914 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	WETLESENS VEI 31 - 53	Eiendom:	148/259/0/0
Tiltakshaver:	Manglerudlia Borettslag	Søker:	BIOS ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Wetlesens vei 31 - 53

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nye brannskiller og nye bad og våtrom i fire rekkehus, mottatt 15.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205914

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/10
Situasjonsplan 37-53			1/11
Som bygget -Kjellerplaner 37-41			6/10
Som bygget - Kjellerplaner 43-47			6/11
Kjellerplaner	A12.04	08.03.2022	8/2
Kjellerplaner	A12.01	08.03.2022	10/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Manglerudlia Borettslag, Postboks 6666 St Olavs pl OBOS, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	148/188. Hus 9. Fetlesensv. Manglerud.	Journalnr. 58/177.	Tegn. nr. 1-.
Arbeidets art	Rekkehus (Areal H.)	Løpenr. 2771-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder	Arkitekt Helge B. Thams, Dremmensveien 6. tlf. 423260.		

Dato 19. februar 1958.
RGO/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets pålegg må følges. Kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 1/2 og 6/2-58.

Fri höyde i hovedtrappene skal være minst 2 mtr.

Etter bygningskontrollens mening burde vindfang vært innredet foran entréene.

Det bör overveies om "loftstrappen" bör flyttes noe, slik at det, hvis uhell skulle inntreffe, var mindre risiko for å falle helt ned i 1.etasje.

Forövrig vises til bestemmelsene på omstående side, spesielt pkt. 7.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
  tegninger være stemplet
- [x] B. ~~Arbeidstillatelse forelegge~~ fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis.
bem.

R. Olsö-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15000 12-56 R.A.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

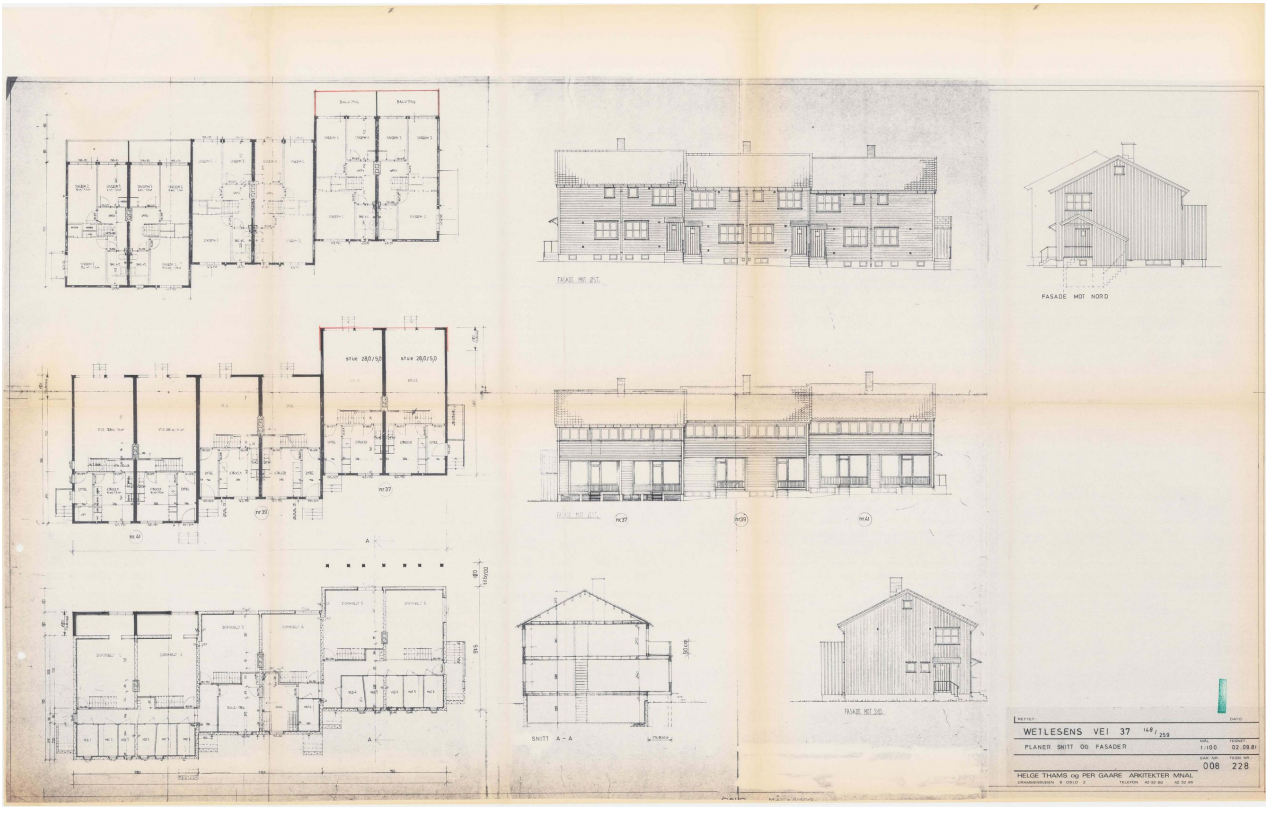
For øvrig vises bl. a. til:

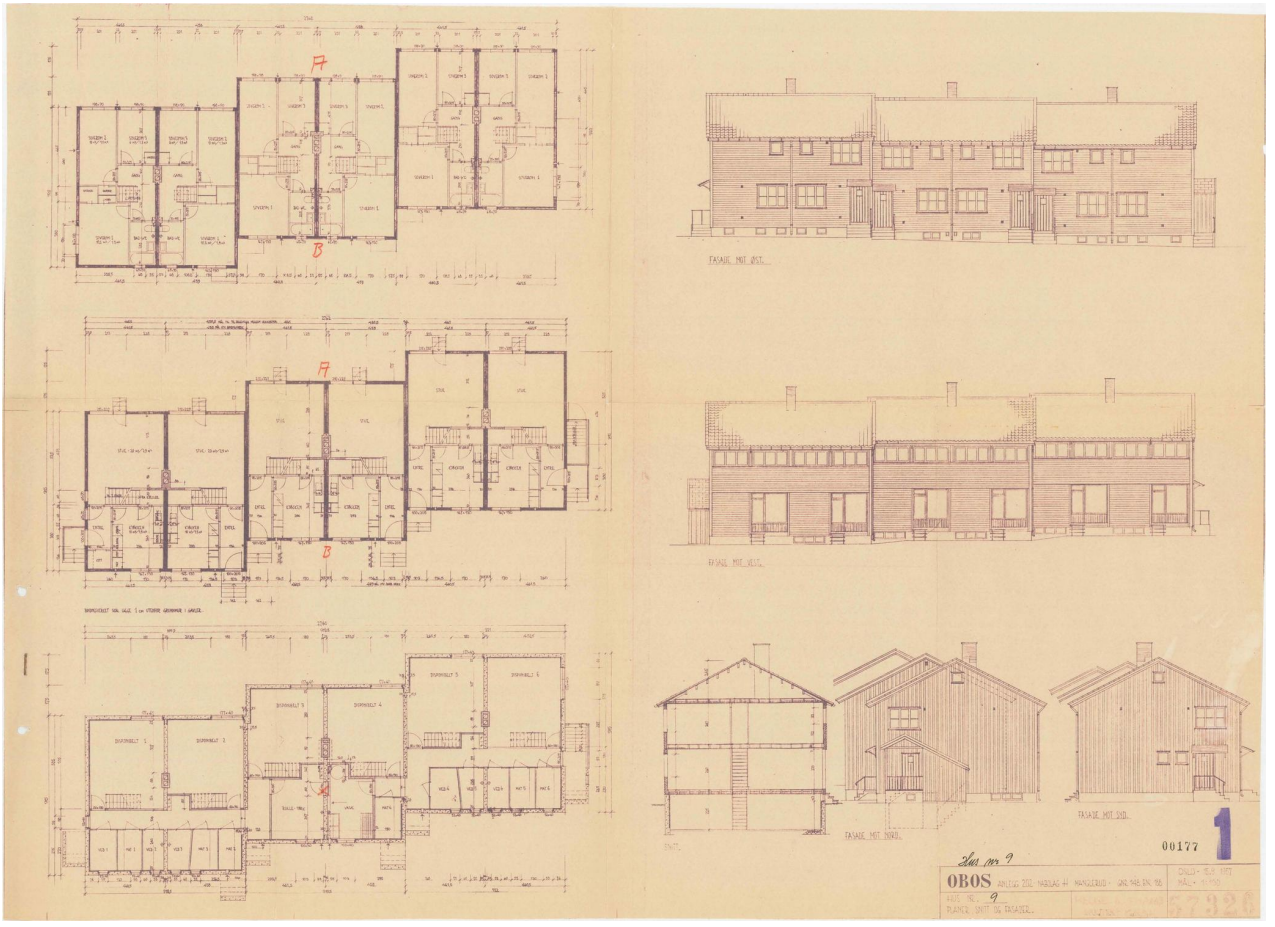
«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.


FASADE MOT NORD
SNITT A - A
WEILESENS VEI 37 148/259
PLANER SNITT OG FASADER
1:100
02.09.81
008
228
HELGE THAMS og PER GAARE ARKITEKTER MNAL


FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD
00177
1
OBOS

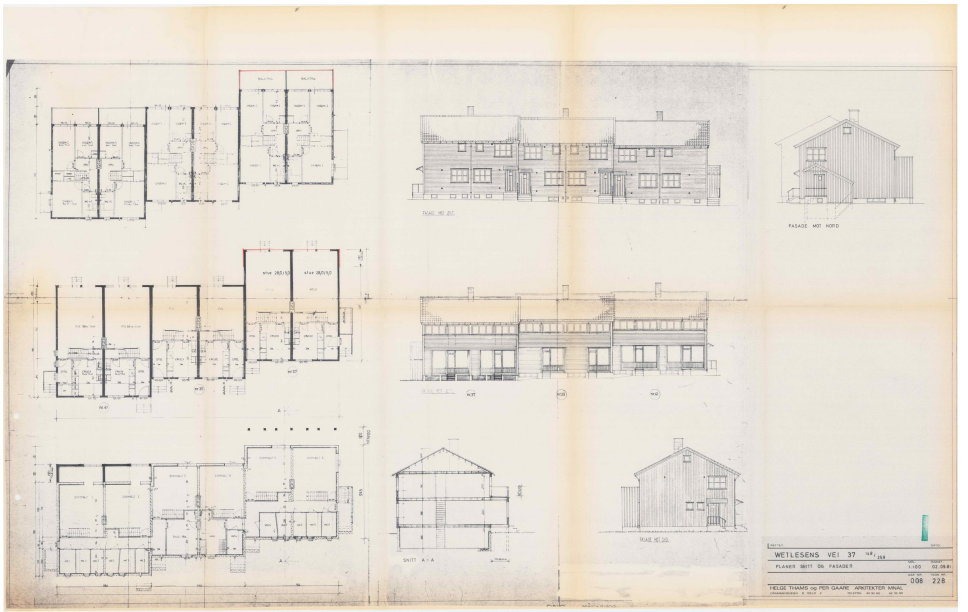
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/259 Wetlesens vei 37
Journalnr.	81/3096
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg
Innlevert	9.9.81
Byggherre	Manglerud Borettslag v/form. Leif Gjettum, Wetlesens vei 6, Oslo 2
Anmelder	Ark.ne Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, Oslo 2

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Send byggetill.
29/9-81. R.H. 29.9.81

Skj. B-15 5000. Ansvord. 2591/80.



G.nr. 148 - B.nr. 259, Wetlesens vei 37
FLOM / GRANAAS

81/3096

PÅBYGG AV STUE. Bærebjelke på pilarer

PILARER: 3·1,35 = 4,05 ; 0,9 ; 3·1,35 = 4,05 (m)



PLAN
M. 1:100

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLL AV 30/9 81
VERANDA 1,5 Nyttelast 150 kp/m²
Ansvarshavende for prosjektering og utførelse av konstruksjon med oppdraget bygge-, måling og [illegible]

Laster:

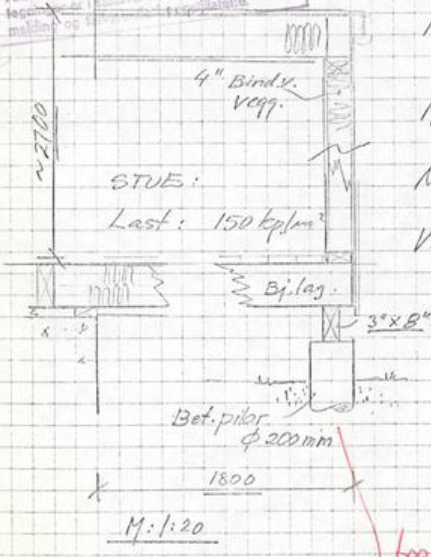
Egenlast gulv: ~2·70·0,9 = 125 kp/m
" vegg: ~50·2,7 = 135 "
Rekkverk + div. bj. ≈ 15 "
g = 275 kp/m

Nyttelast: 350·0,9 = 315 "
300 + 150
q = 590 kp/m

$M_{maks} = 590 \cdot 1,35^2/8 = 134$ kpm

Nødv. W = 13400/80 = 168 cm³

Velger: 3" x 8" → W = 7,5·20²/6
= 500 cm³



Bjelken fortsettes å gå over minst 3 spenn.
Skjøtes midt pilar.
(trykkimpregneres)

Frostfritt (kontrolleres på stedet)

Oslo, 3.9.81
Per Nrem
siv.ing.

SIVILINGENIØR
TOR B. URDAL
Sign. Urdal Dato 20.11.71

Obos Anlegg 202
G.nr. 148 - B.nr. 259 Wetlesens vei 37
Flom / Granaas
PÅBYGG AV STUE

Ved utvidelse av stue skal den gamle yttervegg fjernes i 1. etasje og en stålbjelke legges over

Stålbjelke

Belastninger:
Bjelklag og tak spenner parallelt med stålbjelken. Regner belastningen i bredde på 1,5 m:

Tak : 0,25 kp/m²
Loft : 0,15 "
2. etg : 0,25 "
ev. v. vegg etc. -
· 0,65 · 1,5 = 1,04
= 0,1
q = 1,1 kp/cm

$M = 0,125 \cdot 1,1 \cdot 4,5^2 = 2,75$ kpm

Bruker HE 180 A:

$\sigma = \frac{275}{294} = 0,94$ kp/cm² < 1350

$f = 905 \frac{275 \cdot 4,5^2}{2510} \cdot 1/cm = \frac{L}{400}$

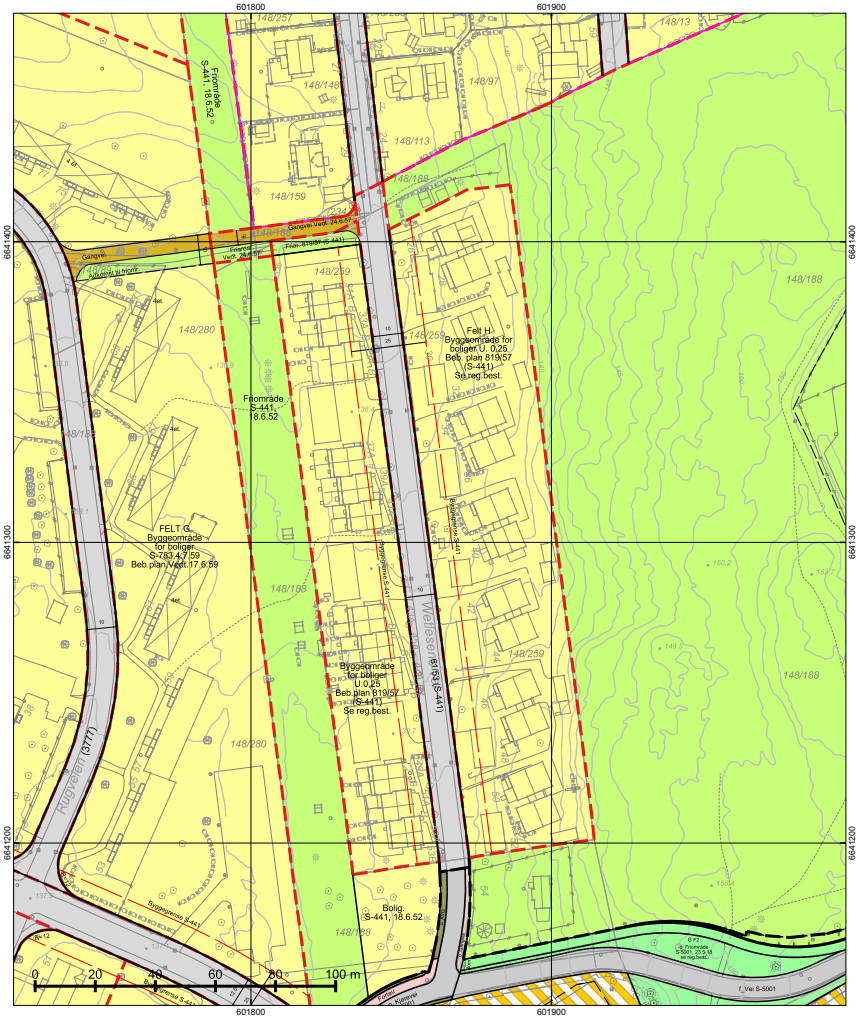
460

Støtter under opplegg:

Midtre opplegg: P = 1,1·4,5 = 5,0 kp
4"x4": $\lambda = \frac{220}{2,9} = 77$
$\sigma_{till} = 40$ kp/cm². $P_{till} = 4$ kp.

Bruker 2 stk 4"x4" v/ midtre opplegg,
1 stk 4"x4" i hver side

Tor B. Urdal



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
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: 143743/ 86513098
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: WETLESENS VEI 37B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/259

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

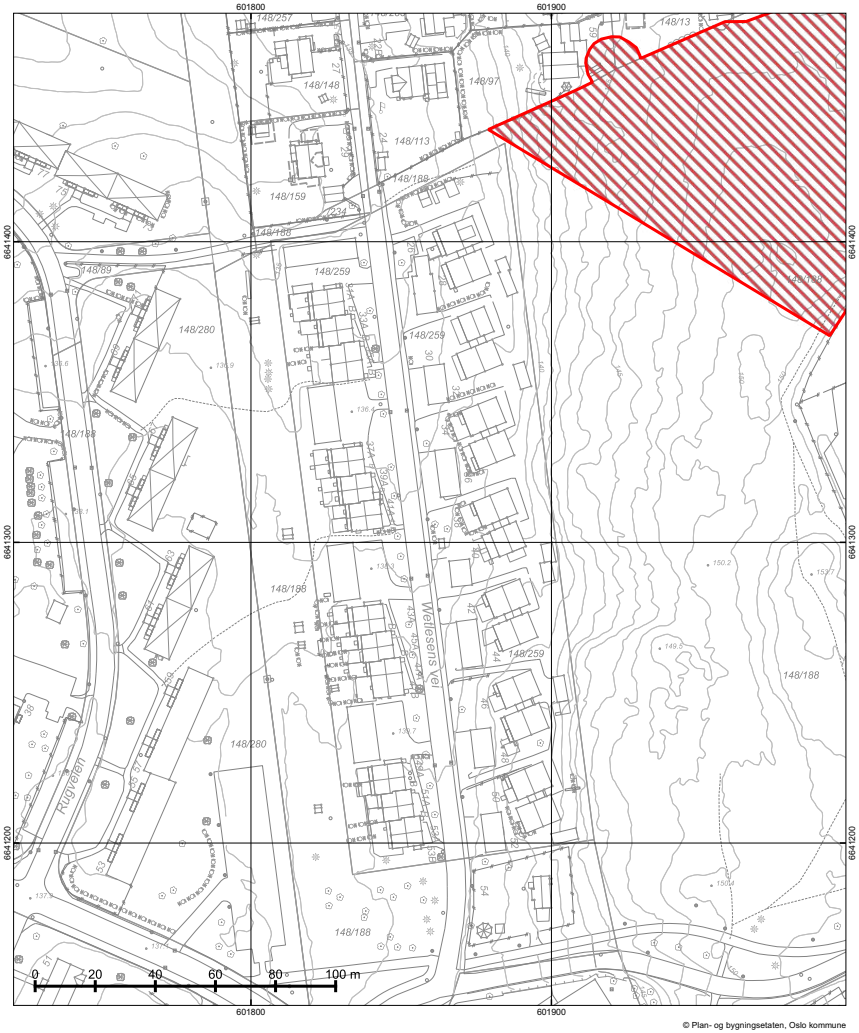
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

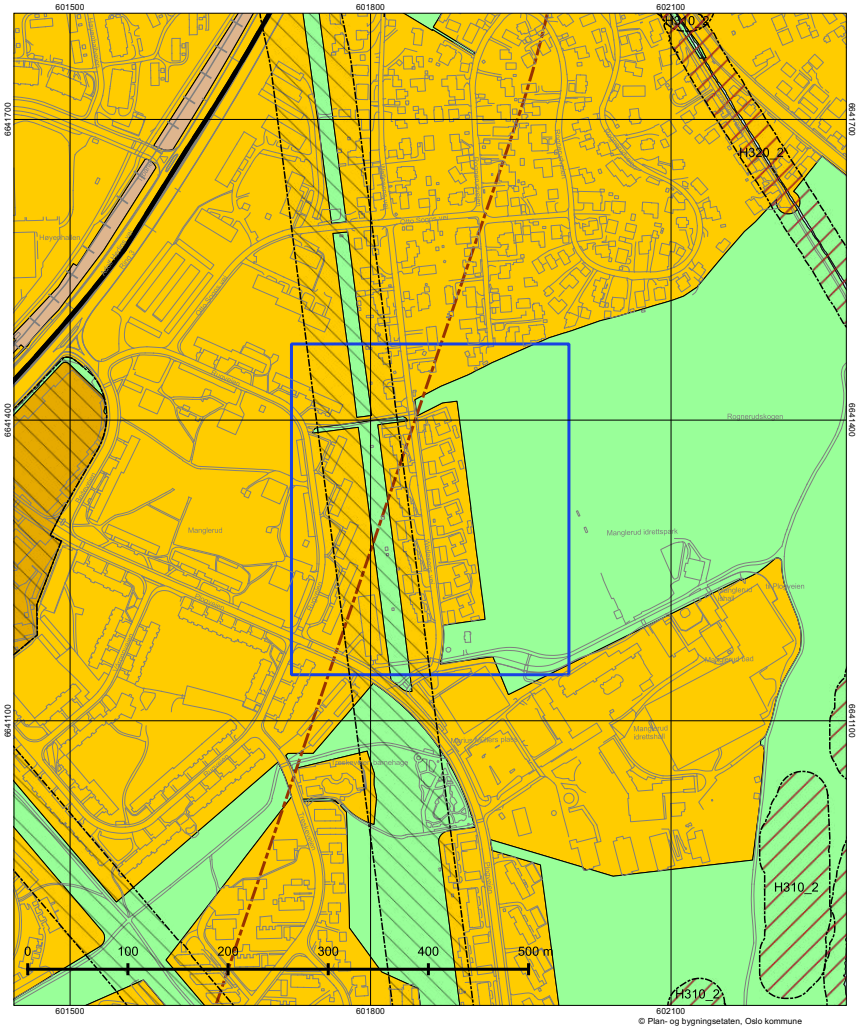
Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143743/ 86513098
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: WETLESENS VEI 37B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/259

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: 28.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143743/86513098
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
WETLESENS VEI 37B

Dato: 28.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513098
8558869

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 259

Vi viser til bestilling av 20250528 for WETLESENS VEI 37B.

GNR. 148 BNR. 259

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.11.1958.

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

17906 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

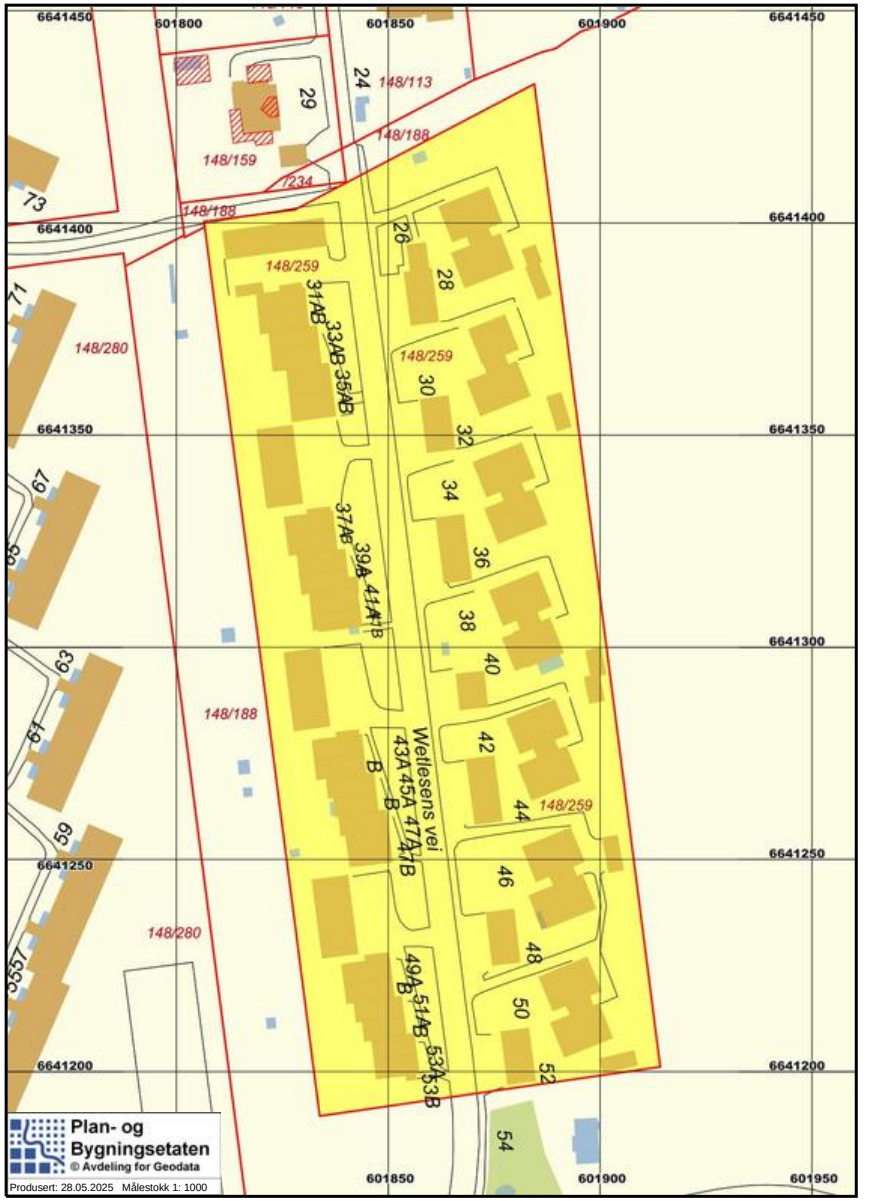
Kristin Tveit
Enhetsleder

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

81957

Nabolag H. Manglerud, gnr. 148, bnr. 188.

81957 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.12.1957
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195703036
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3917

Reguleringsplan for Østensjøområdet miljøpark som reguleres til Byggeområder:-bolig,-off.bygn.idrettshall,-off.bygn./almen.skole Offentlig traf.omr.:-snuplass Friomr.:-idrett,park,turvei Spesialomr.bev.:-off.bygn.-almen.formål-bolig osv.

Vedtaksdato: 11.06.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199407005
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V300909, V211106, 199407005, 10507

Dokumentet består av 4 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

Se endring av reg. best. i bebyggelsesplan 105/07 (10507.doc), for Felt 21.

Se endring av reg. best. i mindre vesentlig reguleringsendring for 8 delområder innenfor S-3917, Vedt. 21.11.2006 (V211106.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTENSJØOMRÅDET MILJØPARK, GNR./ BNR. 147/1, 147/30, 160/1, 160/12 MFL.

FORORD

Hensikten med planen er å verne og videreutvikle området for ettertiden og definere bærekraftige prinsipper for bruk og forvaltning av området. Reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningslovens § 25 for Østensjøområdet Miljøpark skal håndtere følgende målsettinger:

- Bevare og videreutvikle Østensjøvannet og nærområdene som et verdifullt og levende natur- kultur og rekreasjonsområde gjennom bærekraftig bruk og forvaltning av området.
- Sikre områdets kulturlandskap, slik at det gamle jordbrukslandskapet, med åker og eng, slåttemarker og beiter, kulturminner, historiske bygninger og anlegg bevares, liksom rydningsrøyser og steingjerder, veier og stier, gravhauger og gravrøyser, hageanlegg og kulturbetinget vegetasjon.
- Sikre våtmarkene med fugleliv og botaniske verneverdier og legge til rette i undervisningsøyemed.
- Sikre utviklingen mot bedre vannkvalitet og bidra til å bevare innsjøens biologiske mangfold.
- Sikre barn og unge gode oppvekstvilkår, fremme folkehelse og trivsel.

§ 1. PLANOMRÅDET
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. ØEP-9907, datert 20.12.1999 og revidert 01.03.2001.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

byggeområder:	- bolig
	- offentlig bygning (idrettshall)
	- offentlig bygning / allmennyttig formål (skole)
offentlig trafikkområde:	- snuplass
friområde:	- idrett, park, turvei
fareområde:	- område for høyspenningsanlegg
spesialområder:	- bevaring (offentlige bygninger / allmennyttig formål / bolig (bevertning, kontor- og konferanselokaler, barnehage, galleri, kultur- og fritidsaktiviteter og skole))
	- bevaring (bolig)
	- bevaring (gravhauger og kulturlandskap)
	- bevaring (landbruk og kulturlandskap)
	- bevaring (oldtidsvei)
	- kommunalteknisk anlegg (trafostasjon)
	- naturvernområde (eksisterende og foreslått utvidet naturvernreservat)
	- parsellhager

§ 3. BYGGEOMRÅDER
3.1 Felt 17 og 21, byggeområde bolig
Det tillates oppført rekkehusbebyggelse med et bebygd areal (% BYA) på inntil 28 % av tomt.
Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyde ikke overstige 8,5 m.
Boligene i felt 21 skal ha atkomst fra General Ruges vei og i felt 17 fra Paal Bergs vei, som vist med piler på plankartet. Ved felt 21 bør byggegrense mot bekken være 40 m.
Fargesettingen skal underordne seg landskapet, slik at synligheten fra Østensjøvannet blir minst mulig fremtredende (felt 21).
Det skal innsendes bebyggelsesplan.

3.2 Felt 4, byggeområde offentlig bygning (idrettshall)
For området gjelder reguleringsvedtektene tilhørende S – 441 vedtatt 18.06.1952.
Ved brann eller annen skade tillates gjenoppbygging av idrettsanlegget med samme størrelse.

§ 4. FRIOMRÅDER
Felles bestemmelser

Det tillates kun felling av trær i forbindelse med nødvendig skjøtsel og vedlikehold.
Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, tillates ikke.
Eksisterende parkeringsplasser innenfor friområdene kan opprettholdes der det er markert på plankartet (P). Ved større arrangementer og lignende tillates tilrettelegging av ekstra parkeringsplasser etter kommunens anvisning.
Det skal opparbeides nye turveier langs Østensjøvannet som vist på plankartet. Ved opparbeidelse av nye turveier, skal det legges vekt på terrengtilpasning av disse og bevaring av verdifull vegetasjon.

4.1 Felt 3, 11 og 18, friområde idrett
I forbindelse med eksisterende idrettsanlegg er det tillatt å oppføre mindre bygg og anlegg for sanitærteknisk utrustning. Det tillates inntil tre bygg for feltene under ett, hvert begrenset til maksimalt 12 m^2 BRA.
Ved brann eller annen skade tillates gjenoppbygging av idrettsanleggene med samme størrelse.

Skilt, reklameinnretninger og lignende tillates ikke oppsatt. Etter kommunens samtykke kan det tillates sittebenker og informasjonstavler om natur og historiske beskrivelser.

§ 5. FAREOMRÅDE OMRÅDE FOR HØYSPENNINGSANLEGG
Høyspenningskabler mellom Bakkehavn gård og Abildsø understasjon skal fortrinnsvis legges under markoverflaten.
Turvei øst for Abildsø idrettsplass flyttes fra vannkanten til ny trase som vist på plankartet.

§ 6. SPESIALOMRÅDE BEVARING
Felles bestemmelser
Innenfor områdene regulert til spesialområde bevaring kan det ikke settes i verk tiltak som er i konflikt med vedtatte fredningsbestemmelser eller intensjonen i disse.
Alle søknader om byggetillatelse skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.
Turveier langs med og gjennom områdene skal gis et naturlig forløp med minimale inngrep i terreng og verdifull vegetasjon.

6.1
Felt 1, Østensjø skole, offentlig bygning / allmennyttig formål (skole)
Felt 10, Abildsø gårdsanlegg, spesialområde bevaring - offentlig bygning/ allmennyttig formål/ bolig (kontor- og konferanselokaler, bevertning)
Felt 14, Bakkehavn gård, spesialområde - bevaring - offentlig bygning /allmennyttig formål (barnehage, galleri, bevertning, kultur- og fritidsaktiviteter)
Felt 26, Søndre Østensjø gårdsanlegg, spesialområde bevaring - offentlig bygning/allmennyttig formål/bolig (kultursenter, bevertning)
Felt 27, Nordre Østensjø gårdsanlegg, spesialområde bevaring – bolig

For disse feltene gjelder
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller endret med mindre fravær av verneverdier er dokumentert.
Det tillates ikke påbygg eller vesentlige endringer på eksisterende bygninger. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, panel, takstein, overflatebehandlinger og andre bygningselementer, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng og at det ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. All utskifting av utvendige bygningselementer skal byggemeldes, forelegges og følge retningslinjer utarbeidet av Byantikvaren.
Innenfor felt 1 tillates ikke oppføring av nybygg mellom Østensjøveien / Haakon Tveters vei og de to eldste skolebygningene, som markert med byggegrense på plankartet.
Mindre frittstående bygninger innenfor området markert med byggegrense i felt 14 kan tillates bygget dersom disse ikke kommer i konflikt med verneverdier knyttet til eksisterende bygninger eller kulturlandskapet.

6.2 Felt 6 og 7, spesialområde bevaring - gravhauger og kulturlandskap
Det må ikke iverksettes tiltak som er egnet til å skade, skjule eller utilbørlig skjemme fornminnet. Det må ikke iverksettes tiltak som er i konflikt med intensjonene i reguleringsplanen.

6.3 Felt 9, 15 og 25, spesialområde bevaring - landbruk og kulturlandskap

Alle planer om tiltak på hageanlegg og tun innenfor felt 9, 15 og 25 skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.
I det bevaringsverdige kulturlandskapet felt 15, rundt Bakkehavn gård, skal det fortrinnsvis innføres dyrehold.

6.4 Spesialområde bevaring – oldtidsvei
Forandringer av veiarealet tillates ikke uten samråd med Byantikvaren.
Oldtidsveien skal fungere som kjøreatkomst til eiendommene i Østensjø terasse med gnr. 146 bnr. 375, 114, 321, 93, 325, 327, 328, 533, 118, 607, 122, 116, 67, 529, 526, 525, 117, 524, 523, 522, 521 og 120 og være åpen for allmennhetens ferdsel.

§ 7. FELT 12 OG 22
Spesialområde naturvern - vann, våtmarksområde og varmekjær blandingsskog

Innenfor områdene tillates ikke oppføring av bygninger eller plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, hogging av trær eller busker og tilplantning av nye arter eller iverksetting av terrenginngrep, anlegg av veier eller parkeringsplasser.
Innenfor felt 12 kreves søknad om tiltak og tillatelse av forvaltningsmyndigheter for anlegging av sedimenteringsdammer. Det gis mulighet for anlegging av våtmarker og/eller sedimenteringsdammer og basseng ved Bølerbekken, Smedbergbekken, Langerud og i Ulsrudbekkens utløp. Søknader om tiltak innenfor eksisterende naturreservat skal forelegges Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen. Jf. forskriften: " Østensjøvannet naturreservat, fredet ved kgl. res. 2.10.1992".

§ 8. FELT 20
Spesialområde: parsellhager
Det er ikke tillatt å oppføre redskapsboder større enn 2 m^2.

§ 9. FELT 8
Spesialområde kommunalteknisk virksomhet – trafostasjon

Ved søknad om tiltak for å legge eksisterende kraftledninger mellom Abildsø understasjon og Bakkehavn gård i bakken eller ved utbedringer eller endringer av selve stasjonsanlegget, skal det anlegges en vintergrønn vegetasjonsskjerm rundt selve stasjonsanlegget for å opprettholde et mest mulig grønt landskapsbilde rundt Abildsø- og Bakkehavn gårdsanlegg. Tilplantning bør skje med furu. Plantet i forbandt og i bredde ca. 5 m.

§ 10. BEVEGELSESHEMMEDE
Der det er fysisk mulig og i samsvar med denne planens bestemmelser skal opparbeidelse av turveier og eventuelt gang/sykkelveier innenfor planområdet i størst mulig grad tilfredsstille tilgjengelighetskrav for bevegelseshemmede. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal henvises for, og være egnet til bruk av bevegelseshemmede.

Oslo

6153

Regulering av veier på Manglerud.

6153 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.02.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303342
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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: 18-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wetlesens vei 37B 0681 OSLO

Betegnelse: Gnr 148, bnr 259 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no