

Manglebergveien 8K



Velkommen til

Manglebergveien 8K



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2026

Høyenhall v/Manglerud

SJELDEN OG SOLRIK TERRASSELEILIGHET | Gjennomgående og pen leilighet med solrik balkong | P-plass | Barnevennlig

Prisantydning	5 450 000,-
Omkostninger	137 630,-
Totalpris	5 587 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 619,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988

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


LøvåsFoto





Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Renee B. Løkke har gleden av å presentere Manglebergveien 8K | En romslig, gjennomgående bolig med solrik uteplass og attraktiv beliggenhet på Høyenhall. Terrasseleilighet med gjennomgående og funksjonell planløsning bestående av stor stue med adkomst til sydvendt balkong, 2 gode soverom, romslig baderom, innvendig bod og separat kjøkken. Meget attraktiv beliggenhet med tilhørighet til Høyenhall skole.

- To solrike uteplasser m/bodplass
- P-plass i felles garasje med mulighet for EL
- Romslig baderom
- Rikelig med lagringsplass i 3 boder
- Kabel-TV- og internett inkl.
- Meget god og sentral beliggenhet
- Gåavstand til Høyenhall skole og barnehager
- Nærhet til Østensjøvannet og Østmarka
- Kort vei til T-bane, buss, Manglerud senter, svømmehall m.m.

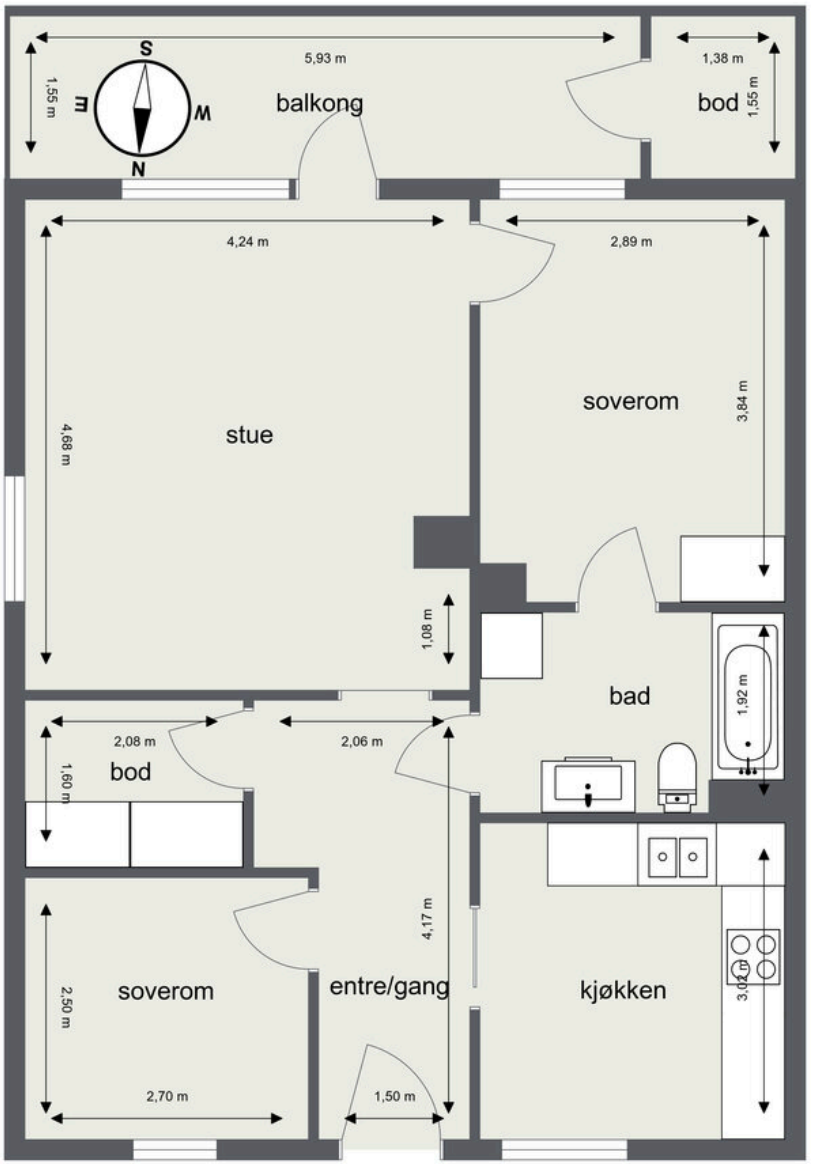
Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, kjøkken, bod, bad, 2 soverom og stue.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i fellesbygg.
Total BRA: 2 kvm.


S
V
M
N
5,93 m
1,55 m
balkong
1,38 m
bod
1,55 m
4,24 m
2,89 m
stue
4,68 m
soverom
3,84 m
1,08 m
bad
1,92 m
2,08 m
2,06 m
bod
1,60 m
4,17 m
soverom
2,50 m
entre/gang
kjøkken
3,02 m
2,70 m
1,50 m
Manglebergveien 8k


8 K
LøvåsFoto


LøvåsFoto




LøvåsFoto










LøvåsFoto


LøvåsFoto






LøvåsFoto






LISA AISATO
LIVET - ILLUSTREET
LøvåsFoto


LøvåsFoto


LøvåsFoto




LøvasFoto


LøvåsFoto








LøvåsFoto


8 K


8º




P besøkende
2,10 m
Garasjen er video-overvåket




MANGLERUD
SENTER
10-21 (10-19)
SALG


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


BINGO
Utgang Exit



Informasjon

Manglebergveien 8K

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0037/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Manglebergveien 8K, 0678 OSLO
Gnr 148, bnr 292, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Therese Johannesen

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
136 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 587 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 600 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, kjøkken, bod, bad, 2 soverom og stue.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i fellesbygg.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer bod i fellesbygg på 1,99 m². Dette er et fellesbygg med bare en etasje (på bakkeplan). Boden er eksternt plassert i enden av hovedhuset ved gangveien.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré/gang, bod, kjøkken, bad, to soverom og stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 9 m².
Utvendig bod på ca. 2 m².
Bod i fellesbygg på 1,99 m².

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

Standard

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmannen:
Utvendig > Vinduer:
- Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer. 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 utskiftning må påregnes på sikt.

Innvendig > Overflater - 2:
- Parkettgulv med synlig bruksslitasje, riper og utglidninger i langsgående skjøter og stedvis noe ris/oppsprekking i overflate på himling.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Overflater er fra byggeår, senere overmalt, fremstår i brukbar stand men med noe avvik på overflater som bruksslitasje og avflasset maling.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Vinylbelegg på gulv er overmalt og med noe avflassing i overflate. Belegget er fra byggeår og lang brukstid men fremstår uten avvik utover bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at badekar hindrer fullstendig vurdering av overflater.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk, våtromstapet og belegg fra byggeår. Sluk og røropplegg har passert 35 års levetid og tilstandsgrad settes utfra alder på bygningsdelene og funksjonskrav. Våtromstapet har begrenset levetid men det er opplyst i egenerklæring at vegger er overmalt med godkjent våtromsmaling. Dette kombinert med at tapet fremstår uten hull tilsier en relativt tett løsning men bruken av vann som dusjing rett på vegg bør begrenses for å unngå vannskade.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Parkering

Det er reservert en bilplass til hver bolig i garasjeanlegg. Parkering skjer i garasjeanlegg under blokkene, foruten at det utenfor Traktorveien 14-16 er bygd 6 garasjer. Det er montert opplegg for el-billading i garasjeanleggene. Ladeboks må kjøpes og monteres av hver enkelt beboer. Det er opparbeidet utvendige gjesteparkeringsplasser, men selv om det er avsatt utendørs parkeringsplasser, skal garasjene også benyttes til korttidsparkering for beboere. Gjesteplassene er for gjester og ikke for seksjonseier, leietaker eller andre fastboende.

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, ufaglært
- Forrige eier har i følge prospekt malt vegger med godkjent våtromsmaling fra Jotun, nytt tak og kjøpt ny servant med speilskap.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
- Pipe inspisert av feier i februar 2026. Har i eiertiden ikke hatt ikke hatt tilkoblet peis.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i rekkehus/flermannsbolig oppført i 1988 med ferdigattest datert 11.07.1990.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Veggene har isolerte bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldloft med synlig undertak med trefiberplater og blåseisolasjon i klimaskille.
Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags glass fra byggeåret.
Blyglassvindu i stue. Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags glass fra byggeår. Malt hoveddør med glassfelt.Balkong på ca. 9 m^2 med hovedretning orientert mot syd og med adkomst fra stue. Adkomst fra balkong til utvendig uisolert bod Utvendig belysning og strømuttak og rekkverk med malt liggende kledning og det er skjermvegg på gavl i glass

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Takhengt lampe i stue

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

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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 har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7146,65 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 619,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Kabel-tv og internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, driftskostnader, felles bygningsforsikring, forretningsfører, lønnskostnader m.m.

Felleskostnadenes fordeling:
Felleskostnader: Felleskostnader fordelt etter leilighetens sameiebrøk: 3 120,-
Tilleggsytelser: Innkrevd andel TV/Internett: 499,-

Styreleder informerer pr. 25.03.2026 at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene utover ordinær indeksregulering pr. 1.1 hvert år. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 260 792,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 043 168,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en "basisavtale" med levering av TV-kanaler og internett fra Telia. Det er opp til hver enkelt beboer og ev bestille tilleggstjenester.

Sameiet

Navn og orgnr.

Solfridbakken Terrasse 1 B/S, orgnr. 975 658 325

Om sameiet

Solfridbakken terrasse 1 B/S er et boligsameie som består av 52 eierseksjoner. Boligområdet ligger vest for Store Ringvei på Høyenhall i Oslo kommune, og er for øvrig begrenset av Manglerudveien Manglebergveien og Traktorveien. Adressene til sameiet er i Traktorveien 14-16 og Manglebergveien 4, 6, 8 og 10. Eiendommens gårds- og bruksnummer er 148/292.

Sameiet består av 5 bygninger hvorav 2 er terrassebygninger og 3 bygninger består av rekkehusleiligheter. Leilighetenes størrelse varierer i blokk fra 2 til 4 roms med bruksareal fra 55 kvm til 112 kvm. Samtlige blokkleiligheter har terrasse. Enkelte av disse leilighetene har balkong i tillegg. De horisontaldelte rekkehusleilighetene har i 2.etasje balkong, mens leilighetene i 1.etasje har hellelagt uteareal. Der det er hellelagt uteareal har mange satt opp en treterrasse etter godkjennelse fra styret.

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Sameiet har i 2024 gjennomført forebyggende arbeid og kontroller og det kan nevnes følgende tiltak:
- Ajourført HMS håndbok .
- Utarbeidet revidert branninstruks og hengt denne opp i boder og på andre fellesområder.
- Utarbeidet risikoanalyse for HMS
- Fulgt opp "Oppfølgingsrutiner for HMS", herunder "Sjekkliste for Internkontroll", "Sjekkliste for brannsikkerhet" og "Sjekkliste for garasjer".
- Sendt ut påminnelse til alle seksjonseiere om årlig egenkontroll av brannvern, herunder sjekk av det elektriske anlegget i leiligheten, bytte av batterier i røykvarslere, sjekk av pulverapparat og om brannforebygging i fellesgarasjene. Seksjonseieren kvitterer for egenkontroll på sjekkliste man har fått tilsendt fra styret.
- Montert/byttet antisklitape/matter ved inngangene i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Byttet batterier i røykvarslere som er montert i fellesareal.
- Fylt på strøsingel i de fire strøkassene som er på området

Styrets arbeid:
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 styremøter.
I samme periode har vi hatt 2 dugnader. Vedlikeholdet av utvendige arealer er avhengig av god innsats på dugnadene. Vi avslutter med sosialt samvær med mat og drikke.

1. UTFØRT VEDLIKEHOLD I 2024 OMFATTER:
- Malt blomstertrauene i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Skiftet råtne panelbord
- Malt panel-flater
- Klippet hekker, utført gartnerarbeid mv.
- Foretatt maskinelt renhold av begge de store garasjene og stikkveiene
- Hatt service/ettersyn av begge flate tak i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Hatt service av begge garasjeporter
- Foretatt staking av nedløp fra taket i Trv. 14-16 og Mbv. 4

- Gjennomført HMS-arbeid, se over i eget punkt
- Byttet flis i trapp Mbv. 4
- Firmaet vaktmester Andersen har stått for gressklipping, brøyting og strøing, samt feiing av garasjer og vårfeiing av gangveier. Vaktmester Andersen sjekker også fellesområdene en gang pr uke.
- Telia har levert TV og bredbånd-tjenester

2.VEDLIKEHOLD- OG OPPGRADERINGSPLAN
Vedlikehold- og oppgraderingsplanen brukes i forbindelse med styrets prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Planen er tilgjengelig i Bonabo, evt. kan man ta kontakt med styret. Det er viktig å få innspill fra beboere om spesielle vedlikeholdsbehov.

Det er ca. 8-10 år siden de 5 bygningene i sameiet ble malt sist. Vi er inne i et tidsintervall hvor det anbefales å male husene på nytt. Styret håper derfor å få malt alle husene i løpet av de neste 3 årene og å greie dette uten å ta for mye av oppspart kapital. Seksjonseier har selv ansvar for vedlikehold/maling inne på sin egen terrasse/balkong og maling kan fås av styret. Vi oppfordrer også seksjonseiere til å vedlikeholde/male egne vinduer.

Når det gjelder takbelegg er det noen av disse som må byttes ut om noen år og i mellomtiden er det viktig å spare opp midler til å møte dette vedlikeholdsbehovet. Det er store kostnader knyttet til bytte av takbelegg.

Arbeider på bad, do og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje.

Styreleder informerer pr. epost 25.03.2026 at det ikke pr. dags dato er planlagt vedlikehold eller andre tiltak den nærmeste tiden, som vil medføre økning i fellesgjeld.

To av husene skal males i år, men ingen økning i felleskostnadene som følge av det.

Felleskostnadene indeksreguleres hvert år 1. januar.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 60 221,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 435 646. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 121 995.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Ekskrementer må fjernes umiddelbart.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6530497

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 662 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veletablert og godt bomiljø på Høyenhall. Området har en luftig plassering over Oslo sentrum.

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

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

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.

Kommunikasjon:
- Busslinje 70 fra Manglerudveien mot Skullerud og Nationaltheatret
- T-bane fra Manglerud ca. 12 min til Jernbanetorget.

- Bryn stasjon med linje L1

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.07.1990.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

Regulerings- og arealplaner

Det er søkt om oppføring av garasje på adresse Manglerudveien 59 og 61.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Manglerudveien 59 og 61 - oppføring av garasje
Siste dok. NaN.NaN.NaN
Saksnr:
202508538

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

Eiendommen ligger i gul og rød støysone fra vei, og hensynssone - andre sikringssoner H 190-1, -2 og -3 (restriksjoner for anlegg i grunnen).

Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering. For mer informasjon, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på planinnsyn Oslo Kommune.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/148/292/46:
02.12.1974 - Dokumentnr: 23865 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1974 - Dokumentnr: 24896 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1986 - Dokumentnr: 71562 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1986 - Dokumentnr: 71954 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1988 - Dokumentnr: 16647 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2026 - Dokumentnr: 330046 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.06.1977 - Dokumentnr: 991441 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr 148 bnr 376
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:292
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1988 - Dokumentnr: 16647 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/4168
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 52 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger opplyser om at det ikke er koblet strøm til uttak for lampe i tak på kjøkken.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 662,- 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 9. april 2026

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Manglebergveien 8K

Manglebergveien 8K

Nabolaget Høyenhall - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	3 min 0.2 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	21 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	23 min 1.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	6 min 3.3 km

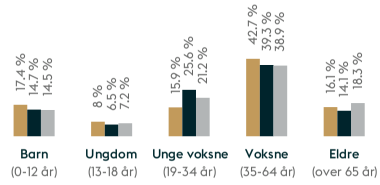
Offentlig transport

Traktorveien Linje 78B	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	18 min 1.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.6 km

Barnehager

Husmannsplassen barnehage (1-5... 81 barn	2 min 0.1 km
Solfridbakken barnehage (1-5 å... 70 barn	3 min 0.2 km
Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Høyenhall skole	3 min
Høyenhallen/Fokushallen	3 min
Fresh Fitness Manglerud	6 min
EVO Bryn	9 min

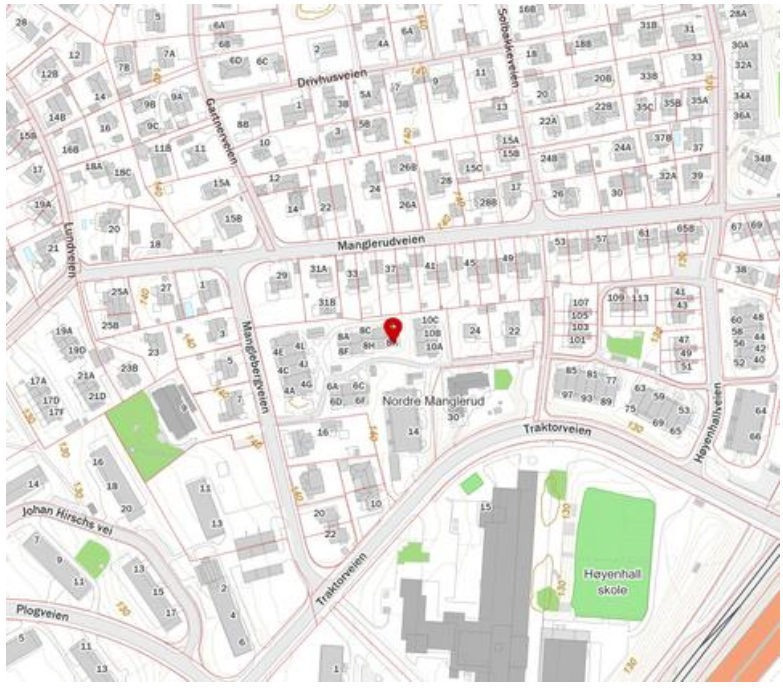
«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 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

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 292, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26082 **Eiendomsverdi ref nr:** GX5681

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

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i rekkehus/flermannsbolig oppført i 1988 med ferdigattest datert 11.07.1990.
Bruksarealet (BRA) på 69 m², hvorav BRA-i utgjør 65 m².
Planløsningen består av entré/gang, bod, kjøkken, bad og to soverom samt stue med utgang til sydvendt balkong. I tillegg disponeres ekstern bod i fellesbygg.

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte flater og panelplater på vegger og himlinger, samt parkettgulv.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, herunder riper og noe slitasje på parkett og enkelte mindre avvik i himling.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, og fremstår med aldersmessig slitasje uten vesentlige funksjonsavvik.

Vinduer og balkongdør er fra byggeår med 3-lags glass med lang brukstid. Det er registrert normal til noe redusert funksjon, med slitasje på pakninger og overflater. Hoveddør og innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje.

Badet er fra byggeår med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Overflatene er overmalt og i brukbar stand, men med avvik som slitasje og avflassing. Se rapport for ytterligere beskrivelse av våtrom.

Tekniske installasjoner består av eldre vannrør i kobber og naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk.
Oppvarming skjer via elektriske panelovner.
Varmtvannsbereder fra 2009 er plassert i kjøkkenbenk, men har avvik knyttet til elektrisk tilkobling.

Samlet sett fremstår boligen med forventet standard ut fra alder, med flere bygningsdeler som har passert betydelig brukstid og hvor vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

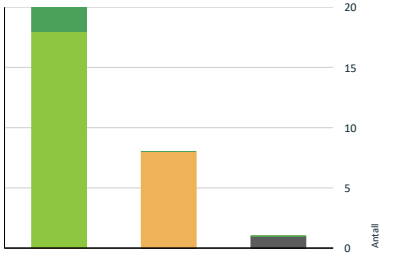
.

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå. 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

Beskrivelse

Veggene har isolerte bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldloft med synlig undertak med trefiberplater og blåseisolasjon i klimaskille.
Loftet er godt ventilert med merkbar trekk og uten tegn til svekkelser eller lekkasjer.







Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags glass fra byggeåret.
Blyglassvindu i stue.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer. Vinduer og vindusglass må påregnes være med enkelte riper og avvik på overflatene etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags glass fra byggeår.
Malt hoveddør med glassfelt.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal bruksfunksjon på dører og tilstandsgrad er satt grunnet alder. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 9 m² med hovedretning orientert mot syd og med adkomst fra stue.
Adkomst fra balkong til utvendig uisolert bod
Utvendig belysning og strømuttak og rekkverk med malt liggende kledning og det er skjermvegg på gavl i glass.
Rekkverkshøyde på 0.93 m og nivåforskjell til bakkeplan på 2,7 m.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig uisolert bod på 2,1 m² med adkomst fra balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Vegger: malte flater og malte panelplater.
Tak/himling: malte flater og malte panelplater.

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

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Parkettgulv og himling i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv med synlig bruksslitasje, riper og utglidninger i langsgående skjøter og stedvis noe ris/oppsprekking i overflate på himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

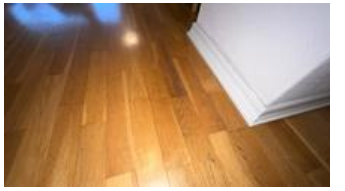
Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

I stue er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I stort soverom er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe uten montert ildsted. Pipe inspisert av feier i februar 2026

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod innredet med åpen skapløsning/garderobe.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret med overmalt vinylbelegg på gulv med opprett, malt våtromstapet på vegger og malte panelplater i himling.
Innredet med badekar, dusjforheng, toalett og servantinnredning med overskap samt opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte panelplater i himling og malt våtromstapet på vegger med overlapp til vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater er fra byggeår, senere overmalt, fremstår i brukbar stand men med noe avvik på overflater som bruksslitasje og avflasset maling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vegger anbefales malt for å sikre overflaten mot vannpåkjenning og fare for fuktinntrengning.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett/hulkil uten varmekilde.
Det er målt høydeforskjell på 28 mm fra topp belegg ved dør til topp slukrist med avstand ca. 88 cm.
Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinylbelegg på gulv er overmalt og med noe avflassing i overflate. Belegget er fra byggeår og lang brukstid men fremstår uten avvik utover bruksslitasje.
Det gjøres oppmerksom på at badekar hindrer fullstendig vurdering av overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket men på sikt anbefales det å bytte ut vinylbelegg på grunn av alder.

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt med malt våtromstapet på vegger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk, våtromstapet og belegg fra byggeår. Sluk og røropplegg har passert 35 års levetid og tilstandsgrad settes utfra alder på bygningsdelene og funksjonskrav.
Våtromstapet har begrenset levetid men det er opplyst i egenerklæring at vegger er overmalt med godkjent våtromsmaling. Dette kombinert med at tapet fremstår uten hull tilsier en relativt tett løsning men bruken av vann som dusjing rett på vegg bør begrenses for å unngå vannskade.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales å installere lukket dusjkabinett for å sikre vegger mot fuktskade.
Videre må badet, i sin helhet og på relativ kort sikt vurderes oppusset. Kostnad for nytt våtrom med tilsvarende standard er ca. 250-300.000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap m/belysning, badekar, wc og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med dobbel stålkum.
Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.
Innredningen er med normal bruksslitasje ift. alder på bygningsdel og komponenter. Mindre sår og hakk må påregnes selv om dette ikke er kommentert spesielt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår.

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

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.

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2009 som er på ca. 120 liter plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

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

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner.
Elektriske ovner er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 2x40 amp.

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.
   1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier er ikke kjent med historikken på EL-anlegget fra tiden før innflytting.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
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

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier opplyser om at kurs for taklampe på kjøkken er uten strøm.
Det foreligger ikke samsvarserklæring for det innvendige elektriske anlegget. Anlegget er i denne rapporten ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da en nærmere vurdering forutsetter særskilt fagkompetanse og nødvendig autorisasjon. På dette, samt på generelt grunnlag, anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Terrengforhold

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

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

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkong: Rekkverkshøyde på 0.93 m og nivåforskjell til bakkeplan på 2,7 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.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	65	2		67	9
Bod i fellesbygg		2		2	
SUM	**65**	**4**			**9**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, kjøkken, bod, bad, soverom, soverom 2, stue	Utvendig bod	
Bod i fellesbygg		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer bod i fellesbygg på 1,99 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

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

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Therese Johannesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	292		46	8658 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Manglebergveien 8 K

Hjemmelshaver
Therese Johannesen Nøstvold

Boligselskap
Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Eierandel
69 / 4168

Organisasjonsnr
975658325

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Veletablert bomiljø i stille og rolige omgivelser på attraktive Høyenhall med kort vei til butikker og butikksenter, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Skoler og barnehager i kort gangavstand.
Området består av småhusbebyggelse og lavblokker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP6530497			

Kommentar
Forsikringsopplysninger er hentet fra selgers egenerklæring. Det er ikke vurdert dekningsområder og egenandeler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.07.1990		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Manglebergveien 8 K, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 292
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0037/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Manglebergveien 8K, 0678 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Therese Johannesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6530497
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Forrige eier har i følge prospekt malt vegger med godkjent våtromsmaling fra Jotun, nytt tak og kjøpt ny servant med speilskap,

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

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Pipe inspisert av feier i februar 2026. Har i eiertiden ikke hatt ikke hatt tilkoblet peis.

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

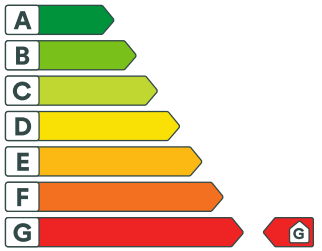
Oppdragsnummer: 18-0037/26

enova

Energiattest



Adresse	
Manglebergveien 8K, 0678 OSLO	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273363**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81027870**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **292**
Seksjonsnummer **46**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
284,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
284,04 kWh/m²	**19 031 kWh**



Manglebergveien 8K, 0678 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Husordensregler for Solfridbakken Terrasse 1 boligsameie vedtatt på årsmøte 24.04.2025

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet, samt ta vare på eiendommen og bevare et enhetlig preg av boligområdet.

Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid.

§ 3. Orden

I *sykkelbodene* kan det foruten sykler også settes sportsutstyr og hageredskap men ikke andre gjenstander.

Farlig materiale, mat eller andre stoffer som kan tiltrekke seg udyr, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i *privatbodene* (seksjonenes uteboder).

Beboere oppfordres til å medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Det skal ikke stå gjenstander på fellesarealene.

Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport.

Teppebanking på terrassene og balkongene bør unngås. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Felles inngangsdører og garasjedører skal alltid være låst når de ikke er aktivt i bruk. Dette for å hindre uvedkommende å komme inn i våre fellesarealer.

For å unngå tilstrømning av skadedyr skal man ikke mate fugler.

§ 4. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass som skal benyttes hvis seksjonseier og/eller leietaker disponerer bil. Gjesteplassene er for gjester og ikke for seksjonseier, leietaker eller andre fastboene. Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene i sameiet.

§ 5. Avfallshåndtering

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall *(husholdningsavfall)* plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp i respektive beholdere. Reduser volumet på papp så godt som det lar seg gjøre før det kastes

Avfall som ikke kommer inn under disse kategorier må beboer selv kjøre bort, for eksempel til Ryen gjenvinningsstasjon.

Søl omkring søppelrommene må unngås.

Avfall skal ikke hensettes på fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene.

Styret sørger for bortkjøring av grøntavfall etter dugnader. Utenom dugnadene må beboer selv kjøre bort grøntavfall til for eksemper Ryen gjenvinningsstasjon.

§ 6. Merking av postkassene

Beboer plikter å anskaffe og vedlikeholde navneskilt på postkasse. Postkassene skal ikke merkes med klistrelapper. Navneskilt kan kjøpes hos Servicegruppa AS.

§ 7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Ekskrementer må fjernes umiddelbart.

§ 8. Fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, do og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges reparert. Ikkje kast noe i vask og WC som kan forårsake tilstopping av avløpsrør.

Alle rom må i den kalde årstid holdes tilstrekkelig oppvarmet av hensyn til vann og avløpsrørene.

§ 9. Felles kabelanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler, TV, bredbånd m.m. skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid pa eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Montering av parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver seksjonseier plikter å påse at det finnnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i sin bolig. Det b¢r være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år og at batteri til røykvarslerne byttes samtidig med denne kontrollen.

Det elektriske anlegget i boligen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldene sikkerhetskrav. Hver seksonseier må selv sørge for at det blir foretatt n¢dvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegg og utstyr. *Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i boligen* (Pkt. 6.7 i HMS- håndbok) benyttes til dette.

Eksplosive eller brennbare substanser må ikke oppbevares i *privatbodene.*

Grilling med grillkull er ikke tilatt. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Det skal ikke oppbevares gjenstander på garasjegulvet i fellesgarasjene. Dette for å unngå spredning av brann som skulle oppstå.

I oppganger og svalganger skal det ikke stå gjenstander som er til hinder for rømning i tilfelle brann.

I fellesgarasjer:

- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.
- Det må ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Det må ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

§ 11. Bygningsmessige endringer

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsenes utseende, for eksempel maling, flaggstenger, terrasser, varmepumper og lignende. Innvendige endringer i leilighetene må ikke medføre inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Det må heller ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.

§ 12. Skader og forsikring

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld samtidig fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtale partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Brudd på ordensreglene vil kunne medføre misligholdsbeføyelser etter eierseksjonslovens § 38.

§ 14. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Boligopplysninger:

Solfridbakken Terrasse 1 B/S
Manglebergveien 8 K
0678 OSLO

Vår ref.: 2441/46
Type: Boligsameie
Eiere: Therese Johannesen Nøstvold

Fødselsdato eier: 19.03.1989

Organisasjonsnr: 975 658 325
Seksjonsnr: 46

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 619**

Felleskostnader:	Felleskostnader fordelt etter leilighetens sameiebrøk	3 120
Tilleggsytelser:	Innkrevd andel TV/Internett	499

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ole Smedsrud
Adresse:	Traktorveien 16
Postnr/-sted:	0678 OSLO
Telefon:	Mob.: 97744206
E-post:	olemauritzsmedsrud@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 251
Annen formue:	60 221	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	46	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1988		
Gårds/bruksnr:	148/292 - seksjon:46		
Bygningstype:	Småhus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8658.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6530497

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.06.2021
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Småhus

Fasiliteter:

Seksjoner uten varmtvannsbereder i bolig, mottar årlig avregning fra styret i januar

Boligopplysninger:

Solfridbakken Terrasse 1 B/S
Manglebergveien 8 K
0678 OSLO

Vår ref.: 2441/46
Type: Boligsameie
Eiere: Therese Johannesen Nøstvold

Fødselsdato eier: 19.03.1989

Organisasjonsnr: 975 658 325

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SOLFRIDBAKKEN TERRASSE 1 B/S

Vedtatt på årsmøte
den 24. april 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN

Sameiets navn er Solfridbakken terrasse 1 B/S, og har gårdsnummer 148 og bruksnummer 292 i Oslo kommune. Sameiet består av 52 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE MV.

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er fastsatt etter kvadratmeter.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

2.3. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.4. Kjøring på sameiets område og parkering.

På gangveiene i sameiet er det kun tillatt kjøring for bevegelseshemmede, syketransport, renovasjon og møbeltransport.
Hver boenhet har sin garasjeplass som skal benyttes dersom seksjonseier eller leietaker (i tilfelle seksjonseier leier ut) disponerer bil. Selv om det er avsatt utendørs gjesteparkeringsplasser, skal garasjene også benyttes til korttidsparkering for beboere. Gjesteplassene er for gjester og ikke for seksjonseier, leietaker eller andre fastboende.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER MV.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet , er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken – dog kan sameiermøtet vedta at spesielle kostnader som åpenbart er direkte knyttet til antall seksjoner fordeles pr. seksjon (jf. vedtak på årsmøte i 1993). Utgifter til TV og Internett er en slik kostnad som fordeles likt på alle seksjonseiere.

For å dekke seksjonseiernes sin andel av felleskostnadene, skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) indre deler av balkong/terrasse

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten (seksjonen).
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
"Ansvar for vedlikehold og utskifting av VV-beholdere legges på hver enkelt beboer som har beholder i sin leilighet. For de to blokkene som har fellesbeholdere i garasje, skal beboerne i hver blokk ha felles ansvar. (Dette endrer ikke forsikringsforholdene). (Jfr. vedtak på årsmøtet april 1999.)"
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd, hærverk og annet.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde utenomhusareal der styret har gitt beboere tilllatelse til beplanting og/eller bygging av terrasse
Alle områder utenfor ytterste betongkant av husene er fellesområder og eies av sameiet. Styret kan likevel gi tillatelse til at det på privat initiativ og kostnader settes opp hekker eller små trær/busker. Det kan også bygges terrasser på slike områder – alt under forutsetning av at dette vedlikeholdes av seksjonseier.
Beplantning og bygging av terrasser skal normalt ikke gå lenger ut på hagesiden til "rekkehusene" enn 1,5 meter ut for ytterste betongkant og i bredden være begrenset av "tårnene" og byggets gavelside. I spesielle tilfeller der hvor det måtte være naturlig kan styret gi dispensasjon fra denne regel (spesiell søknad fordres.)
En hekk (dvs. tett beplantning uten vesentlig avstand mellom buskene) skal ikke være høyere enn 1,40 m målt fra bakkenivå. Hvis det i stedet for hekk plantes trær eller busker med avstand imellom, kan høyden på disse være høyere, dog kan styret forlange beskjæring. Slik beplantning skal ikke være til sjenanse for naboen.
Beboere som ønsker å bygge terrasse forplikter seg til å lage sin terrasse tilsvarende med den først bygde.
Det skal alltid være noe avstand mellom beplantning og byggets treverk. Dette for å hindre fukt og soppdannelse og for at maling kan foretas uten hindring.
Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerder på området, herunder ståltråd og piggtråd.(jfr. vedtak på årsmøte april 2000.)
Styret og dugnadskomite kan ta bort beplantning som ikke er i samsvar med det som er nevnt over.

5.3. Sameiets plikt til vedlikehold
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.4. Bygningsmessige arbeider
Eventuell utskifting av vinduer, ytterdører, bygging av boder i garasje, oppsetting av markiser mv. og som skal utføres av seksjonseier selv, må kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt av styret. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

5.5. Brannforebyggende tiltak
Hver seksjonseier plikter å påse at det finnnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i sin bolig.

Det elektriske anlegget i boligen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Hver seksjonseier må selv sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegg og utstyr.

På grunn av fare for brannspredning er det ikke lov å ha løse gjenstander plassert i garasjene. (jfr. vedtak på årsmøte april 2013.) Garasjene skal være oppbevaringssted for motorisert kjøretøy som er i kjørbar stand. Hensatte gjenstander som ikke blir fjernet på styrets anmodning, kan fjernes av styret på eiers regning 2 uker etter skriftlig varsel. (jfr. vedtak på årsmøte april 2015.). Boder i garasje skal males med brannhemmende maling.

5.6. Forsikring
Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.
I de tilfelle skade – vann eller brann - skjer i en seksjon og erstatning kreves av sameiets forsikringsselskap, skal eier av seksjonen selv betale egenandel. (Jfr. vedtak på årsmøte 24.april 1996.)

6. ÅRSMØTET

6.1. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

6.3. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere

varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

6.4. Saker årsmøtet skal behandle
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

6.5. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.4, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

6.6. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

6.7. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

6.9. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

7. STYRET

7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og 2 varamedlemmer.

7.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges for 2 år, styremedlemmene velges for 2 år, en person annenhvert år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

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

8. FORRETNINGSFØRER

8.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

9.2. Revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Innkalling til Årsmøte 2025 i Solfridbakken terrasse 1 B/S

Velkommen til årsmøte torsdag 24. april 2025 klokken 18 i Høyenhall velhus, Drivhusveien 2.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Høyenhall velhus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Prisen for lading av el bil

5.2 Arbeidsavtaler med Arne Antonsen og Sven Egil Hansen

5.3 Revisjon av vedtektene

5.4 Revisjon av husordensreglene

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av dugnadskomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av sekretær
- Valg av seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder
- Status for fremmøte
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90.000,- godkjennes

5. Andre saker

Det var ved fristens utløp 14.mars ikke innkommet forslag fra beboere. Styret har følgende forslag:

5.1 Pris for lading av el bil

Prisen for lading av el bil baseres på gjennomsnittsprisen for strøm i foregående år. Styret foreslår å sette prisen for lading av el bil til kr 1,80 pr. kwt fra 24.4.2025

Forslag til vedtak: Prisen for lading av el bil settes til kr 1,80 pr. kwt. fra 24.4.2025.

5.2 Arbeidsavtaler med Arne Antonsen og Sven Egil Hansen

Det er kommet nye lovkrav i arbeidsmiljøloven fra 2024 om å ha skriftlige arbeidsavtaler med alle som gjør jobb for sameiet. Til orientering har derfor sameiet i løpet av 2024 inngått en slik avtale med Arne Antonsen. Som de fleste av dere kjenner til gjør Arne forefallende arbeid for sameiet. Den skriftlige avtalen innebærer ingen forpliktelse for Arne utover det å ta jobber som han har tid og lyst til. Han får kr 350 betalt for hver time han arbeider.

Når det gjelder Sven Egil Hansen sitter han i styret og gjør også en del håndverkerarbeid for sameiet som ikke ligger til hans verv som medlem av styret. Det er verdifullt for sameiet å ha Sven Egil til å utføre denne type oppgaver. Vi to andre i styret mener Sven Egil bør ha en tilsvarende skriftlig avtale som den Arne Antonsen har. Siden Sven Egil sitter i styret ønsker vi godkjennelse fra årsmøtet på å inngå arbeidsavtale med Sven Egil.

Forslag til vedtak: Styret inngår skriftlig arbeidsavtale med Sven Egil Hansen tilsvarende det sameiet har med Arne Antonsen.

5.3 Reviderte vedtekter

Sameiet er underlagt bestemmelsene i lov om eierseksjoner og vedtektene våre må være i samsvar med loven. Det er mange år siden vedtektene ble gjennomgått sist, og styret har derfor laget utkast til nye vedtekter som er gjort etter mal fra Huseiernes Landsforbund. De nye vedtektene skal ta hensyn til dagens lovregler, se vedlegg. De redigerte vedtektene må vedtas med 2/3 flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nye vedtekter vedtas.

5.4 Reviderte husordensregler

Husordensreglene i sameiet er gamle og styret har derfor laget utkast til nye husordensregler etter mal fra Huseiernes Landsforbund. De nye husordensreglene må vedtas med alminnelig flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nye husordensregler vedtas.

6. Styret har mottatt forslag fra valgkomiteen

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Smedsrud (2024-2026)
Styremedlem, Turid Olafsen (2024-2026)
Styremedlem, Sven Egil Hansen (2023-2025)
Varamedlem, Harold Leenderts (2024-2025)
Varamedlem, Georges Alexandre Colleou (2024-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Styremedlem: Sven Egil Hansen, Traktorveien 14, velges for 2 år (2025-2027)

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Varamedlem: Harold Leenderts, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år

Varamedlem: George Colleou, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Valgkomité: Unn-Trude Sanne, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år

Valgkomité: Bjørg Andreassen, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

6.4 Valg av dugnadskomite

Forslag til vedtak: Dugnadskomité: Lars Brubak, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

Dugnadskomité: Odd Olafsen, Manglebergveien nr. 4, velges for 1 år

Dugnadskomité: Rune Andersen, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 957 994**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	435 646	126 669
Endringer i andre langsiktige poster	0	2 831 325
B. Endring arbeidskapital	**435 646**	**2 957 994**
C. Arbeidskapital	**3 393 639**	**2 957 994**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 433 918	3 013 105
Kortsiktiggjeld	-40 279	-55 112
C Arbeidskapital	**3 393 639**	**2 957 994**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 371 602	2 228 719	2 362 921	2 476 070
Sum leieinntekt		**2 371 602**	**2 228 719**	**2 362 921**	**2 476 070**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	103 350	20 210	1 500	81 500
Sum annen inntekt		**103 350**	**20 210**	**1 500**	**81 500**
Sum inntekt		**2 474 952**	**2 248 929**	**2 364 421**	**2 557 570**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 539	23 171	10 998	30 200
Styrehonorar	3	78 000	70 000	78 000	85 000
Driftskostnad					
Energikostnad		170 108	95 283	183 100	190 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	314 033	317 931	317 300	325 000
Kommunale avgifter/renovasjon		533 200	457 391	516 100	600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	1 228	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 930	5 698	3 500	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	323 370	617 698	510 700	510 700
Revisjonshonorar		22 467	9 013	9 300	6 700
Forretningsførerhonorar		87 244	84 432	87 700	90 000
Andre honorar	8	2 438	1 847	5 000	5 000
Kontorkostnad		7 400	7 734	8 900	6 400
TV/bredbånd		318 271	303 429	318 100	330 720
Kontingenter og gaver		3 742	2 900	3 500	3 200
Forsikringer		219 367	181 479	199 700	229 655
Andre kostnader	9	22 492	14 364	15 100	16 000
Tap		0	3 259	0	0
Sum kostnad		**2 146 827**	**2 195 627**	**2 266 998**	**2 435 575**
Driftsresultat		**328 125**	**53 302**	**97 423**	**121 995**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 521	73 920	0	0
Rentekostnad		0	553	0	0
Netto finansposter		**-107 521**	**-73 367**	**0**	**0**
Årsresultat		**435 646**	**126 669**	**97 423**	**121 995**
Overført til/fra annen egenkapital		0	126 669	0	0
Overført sameiekapital		435 646	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**435 646**	**126 669**	**0**	**0**

Årsmelding 2024 - Solfridbakken Terrasse 1 B/S

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Smedsrud, valgt 2024 for 2 år
Styremedlem, Turid Olafsen, valgt 2024 for 2 år
Styremedlem, Sven Egil Hansen, valgt 2023 for 2 år
Varamedlem, Harold Leenderts, valgt 2024 for 1 år
Varamedlem, Georges Alexandre Colleou, valgt 2024 for 1 år

Dugnadskomite har bestått av:

Medlem Lars Brubak, valgt 2024 for 1 år
Medlem Odd Olafsen, valgt 2024 for 1 år
Medlem Rune Andersen, valgt 2024 for 1 år

Valgkomite har bestått av:

Medlem Unn-Trude Sanne, valgt 2024 for 1 år
Medlem Bjørg Andreassen, valgt 2024 for 1 år

Styret i Solfridbakken Terrasse 1 B/S består av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Virksomhetens art

Solfridbakken Terrasse 1 B/S er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Solfridbakken Terrasse 1 B/S ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975658325

Solfridbakken Terrasse 1 B/S består av 5 bygninger med i alt 52 leiligheter. Byggene ble oppført/ferdigstilt i 1988.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Solfridbakken Terrasse 1 B/S er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr BO-SP770482. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Solfridbakken Terrasse 1 B/S har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. All dokumentasjon er lagret i styringssystemet Bonabo.

Sameiet har i 2024 gjennomført forebyggende arbeid og kontroller og det kan nevnes følgende tiltak:

- Ajourført HMS håndbok
- Utarbeidet revidert branninstruks og hengt denne opp i boder og på andre fellesområder
- Utarbeidet risikoanalyse for HMS
- Fulgt opp "Oppfølgingsrutiner for HMS", herunder "Sjekkliste for Internkontroll", "Sjekkliste for brannsikkerhet" og "Sjekkliste for garasjer".
- Sendt ut påminnelse til alle seksjonseiere om årlig egenkontroll av brannvern, herunder sjekk av det elektriske anlegget i leiligheten, bytte av batterier i røykvarslere, sjekk av pulverapparat og om brannforebygging i fellesgarasjene. Seksjonseieren kvitterer for egenkontroll på sjekkliste man har fått tilsendt fra styret.
- Montert/byttet antisklitape/matter ved inngangene i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Byttet batterier i røykvarslere som er montert i fellesareal.
- Fylt på strøsingel i de fire strøkassene som er på området

Man kan ta kontakt med styret om det er spørsmål til HMS-arbeidet.

Det er ikke meldt om uhell på sameiets eiendom.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 styremøter.

I samme periode har vi hatt 2 dugnader. Vedlikeholdet av utvendige arealer er avhengig av god innsats på dugnadene. Vi avslutter med sosialt samvær med mat og drikke.

1. UTFØRT VEDLIKEHOLD I 2024 OMFATTER:

- Malt blomstertrauene i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Skiftet råtne panelbord
- Malt panel-flater
- Klippet hekker, utført gartnerarbeid mv.
- Foretatt maskinelt renhold av begge de store garasjene og stikkveiene
- Hatt service/ettersyn av begge flate tak i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Hatt service av begge garasjeporter
- Foretatt staking av nedløp fra taket i Trv. 14-16 og Mbv. 4
- Gjennomført HMS-arbeid, se over i eget punkt
- Byttet flis i trapp Mbv. 4
- Firmaet vaktmester Andersen har stått for gressklipping, brøyting og strøing, samt feiing av garasjer og vårfeiing av gangveier. Vaktmester Andersen sjekker også fellesområdene en gang pr uke.
- Telia har levert TV og bredbånd-tjenester

2.VEDLIKEHOLD- OG OPPGRADERINGSPLAN

Vedlikehold- og oppgraderingsplanen brukes i forbindelse med styrets prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Planen er tilgjengelig i Bonabo, evt. kan man ta kontakt med styret. Det er viktig å få innspill fra beboere om spesielle vedlikeholdsbehov.

Det er ca. 8-10 år siden de 5 bygningene i sameiet ble malt sist. Vi er inne i et tidsintervall hvor det anbefales å male husene på nytt. Styret håper derfor å få malt alle husene i løpet av de neste 3 årene og å greie dette uten å ta for mye av oppspart kapital. Seksjonseier har selv ansvar for vedlikehold/maling inne på sin egen terrasse/balkong og maling kan fås av styret. Vi oppfordrer også seksjonseiere til å vedlikeholde/male egne vinduer.

Når det gjelder takbelegg er det noen av disse som må byttes ut om noen år og i mellomtiden er det viktig å spare opp midler til å møte dette vedlikeholdsbehovet. Det er store kostnader knyttet til bytte av takbelegg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Solfridbakken Terrasse 1 B/S torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Høyenhall velhus .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Ole Smedsrud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ole Smedsrud

1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Unn-Trude Sanne

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett:14
Antall fremlagte fullmakter:1
Totalt:15

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 90.000,- ble vedtatt for styreperioden 2025-2026

5. Andre saker

5.1 Pris for lading av el bil

Forslag til vedtak:
Prisen for lading av el bil settes til kr 1,80 pr. kwt. fra 24.4.2025.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:15

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

5.2 Arbeidsavtaler med Arne Antonsen og Sven Egil Hansen

Forslag til vedtak:
Styret inngår skriftlig arbeidsavtale med Sven Egil Hansen tilsvarende det sameiet har med Arne Antonsen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:15

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

5.3 Reviderte vedtekter

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til nye vedtekter vedtas i sin helhet med 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:15

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

5.4 Reviderte husordensregler

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til nye husordensregler vedtas

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for:15

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

6. Styret har mottatt forslag fra valgkomiteen

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Styremedlem: Sven Egil Hansen, Traktorveien 14, velges for 2 år

Varamedlem: Harold Leenderts, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år
Varamedlem: George Colleou, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

Vedtak:

Styremedlem: Sven Egil Hansen, Traktorveien 14, velges for 2 år

Valgt ble:Harold Leenderts, Manglebergveien nr. 8 for 1 år.
Valgt ble:George Colleou, Manglebergveien nr. 6 for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Valgkomité: Unn-Trude Sanne, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år
Valgkomité: Bjørg Andreassen, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Unn-Trude Sanne, Manglebergveien nr. 8 for 1 år.
Valgt ble: Bjørg Andreassen, Manglebergveien nr. 6 for 1 år.

6.4 Valg av dugnadskomite

Forslag til vedtak:
Dugnadskomité: Lars Brubak, Manglebergveien nr. 6, velges for 1 år
Dugnadskomité: Odd Olafsen, Manglebergveien nr. 4, velges for 1 år
Dugnadskomité: Rune Andersen, Manglebergveien nr. 8, velges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Lars Brubak, Manglebergveien nr. 6 for 1 år.
Valgt ble: Odd Olafsen, Manglebergveien nr. 4 for 1 år.
Valgt ble: Rune Andersen, Manglebergveien nr. 8 for 1 år.

088

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 B - 0560 OSLO 5 - 66 30 40 66 20 20
GV/lw

Oslo, den 11.7.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148, bnr.90-292 m.fl., Manglebergveien, felt A, hus 20.

Journalnr. 86/3660

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.5.1990

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

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

Ansvarshavende
Plassjef Jan Solbrekken, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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

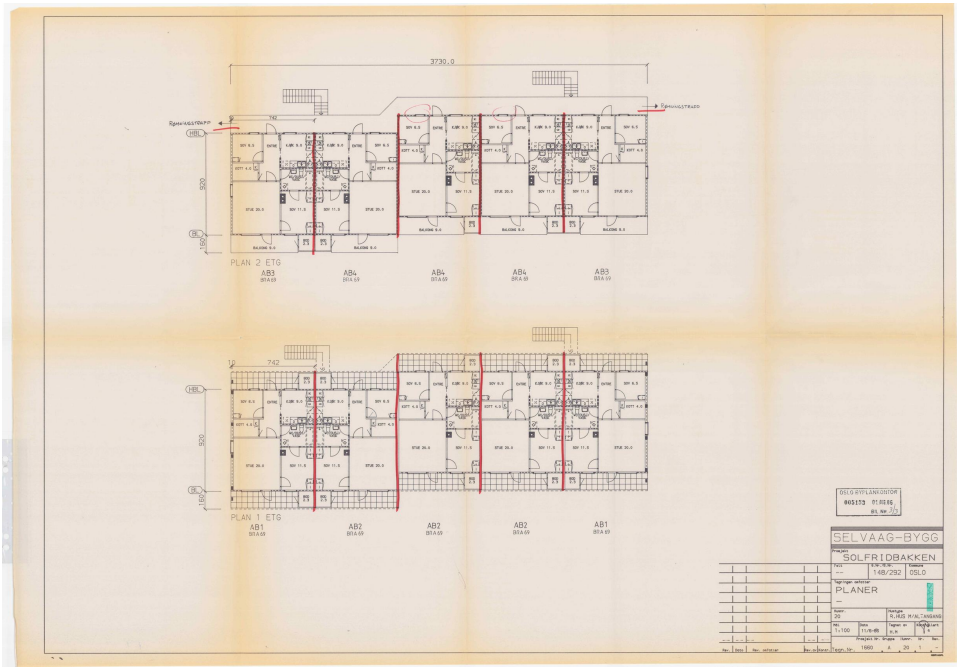
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

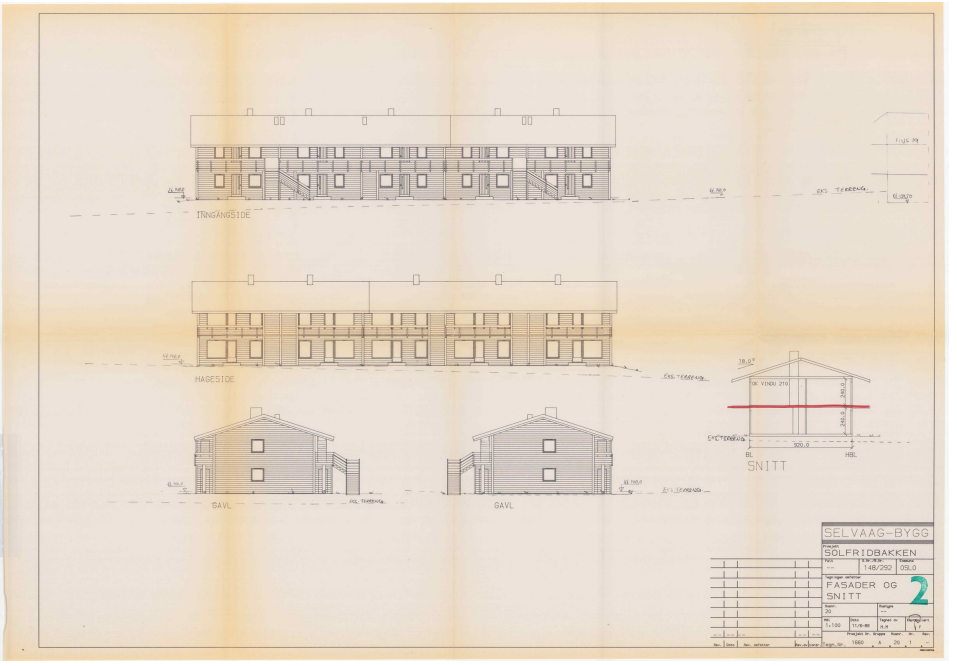
For bygningssjefen

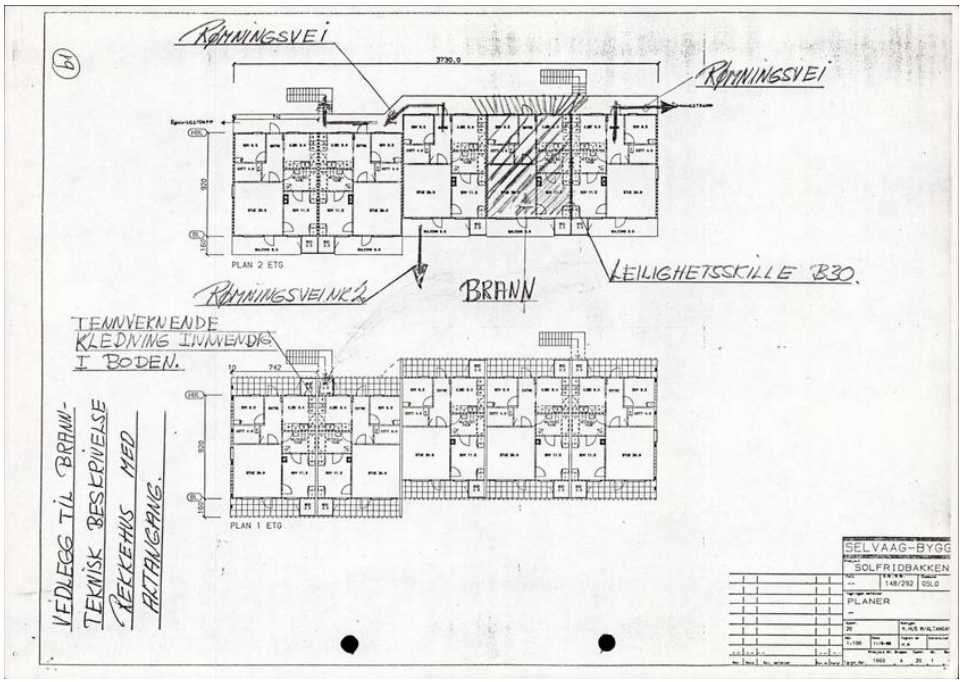
.....
Overingeniør
G. Valo

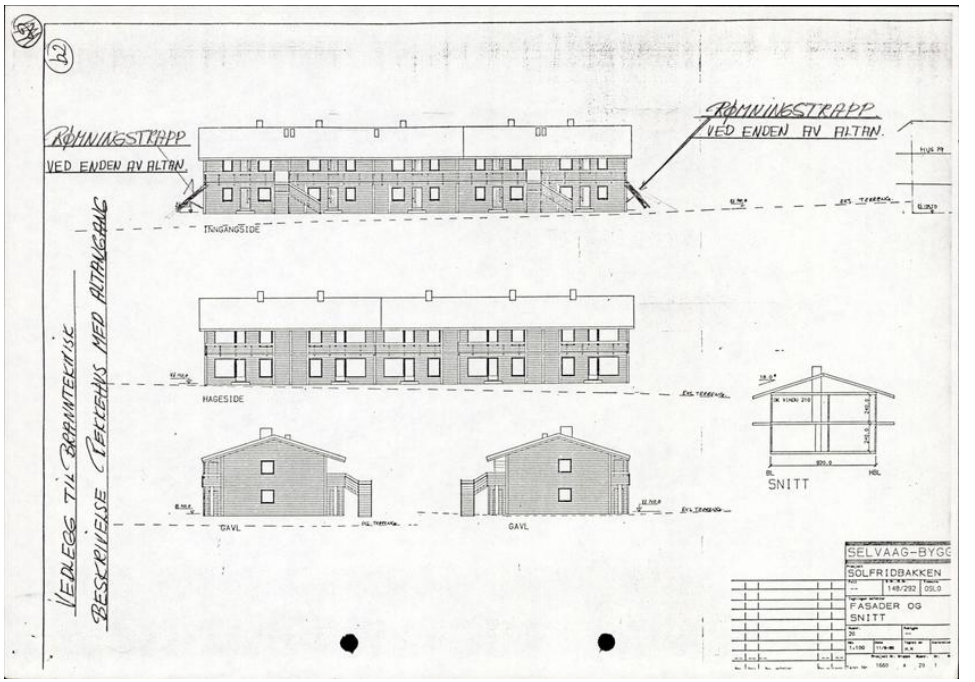
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. 6-14. ANSVORD.


3730.0
PLAN 2 ETG
AB3
AB4
AB4
AB4
AB3
PLAN 1 ETG
AB1
AB2
AB2
AB2
AB1
SELVAAG-BYGG
SOLFRIDBAKKEN
148/252
OSLO
PLANER


INNGANGSSIDE
HAGESIDE
GAVL
GAVL
SNITT
SELVAAG-BYGG
SOLFRIDBAKKEN
148/252
OSLO
FASADER OG SNITT
2


RØMNINGSVEI
RØMNINGSVEI
3730.0
PLAN 2 ETG
RØMNINGSVEI
BRANN
LEILIGHETSSKILLE B30.
TENNVEKNENDE
KLEDNING INNVENDIG
I BODEN.
PLAN 1 ETG
VEDLEGG TIL BRANN-
TEKNISK BESKRIVELSE
REKKEHUS MED
ATTAUGANG.
SELVAAG-BYGG
SOLFRIDBAKKEN
148/292 OSLO
PLANER


RØMNINGSTRAPP
VED ENDEN AV ALTAN.
RØMNINGSTRAPP
VED ENDEN AV ALTAN.
INNGANGSIDE
HAGESIDE
SNITT
GAVL
GAVL
VEDLEGG TIL BRANNTEKNISK
BESKRIVELSE (TEKKEHUS MED ATTAUGANG
SELVAAG-BYGG
SOLFRIDBAKKEN
148/292 OSLO
FASADER OG
SNITT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
MANGLEBERGVEIEN 8K

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528726
9064059

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 292

Vi viser til bestilling av 20260317 for MANGLEBERGVEIEN 8K.

GNR. 148 BNR. 292

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.10.1961.

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

8662 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

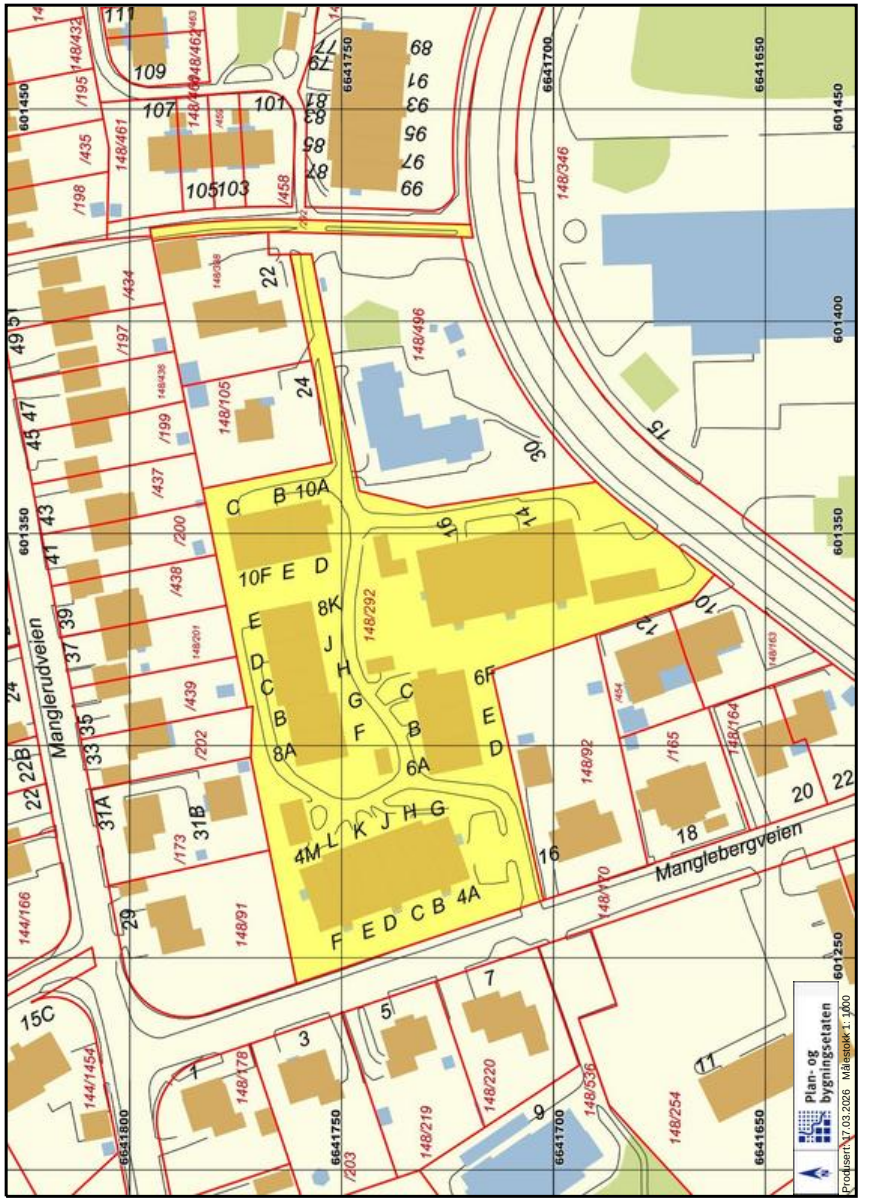
Kristin Tveit
Seksjonsleder

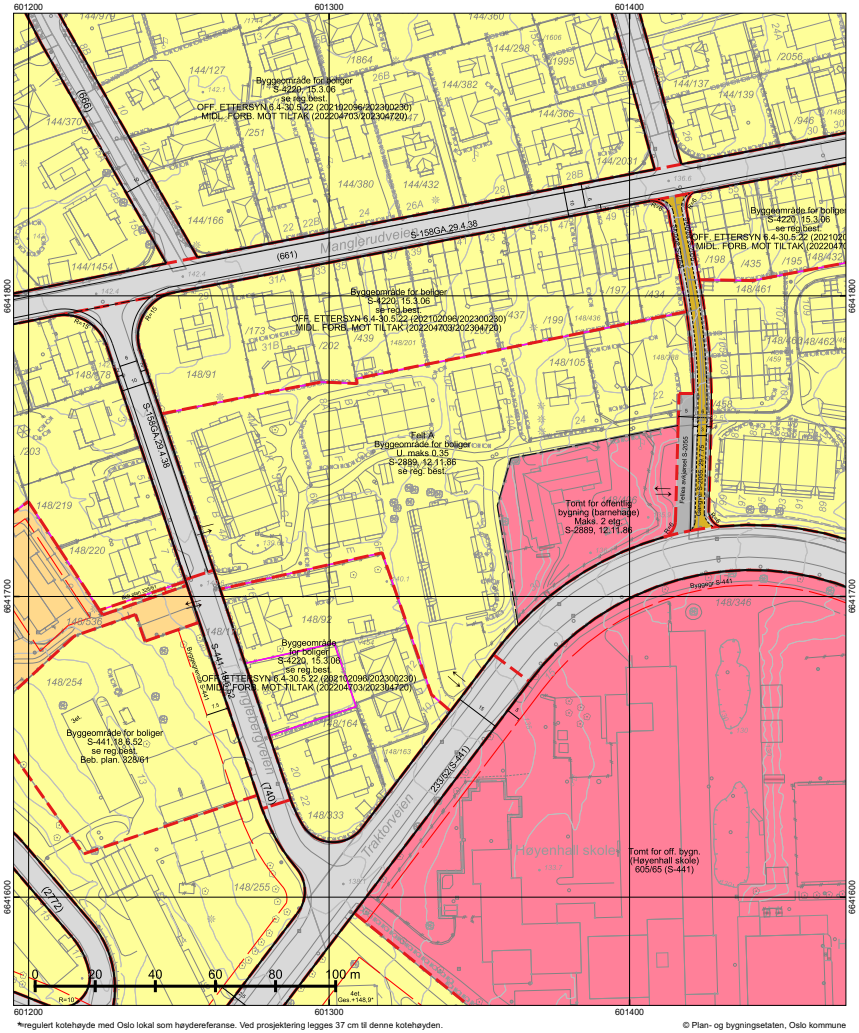
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

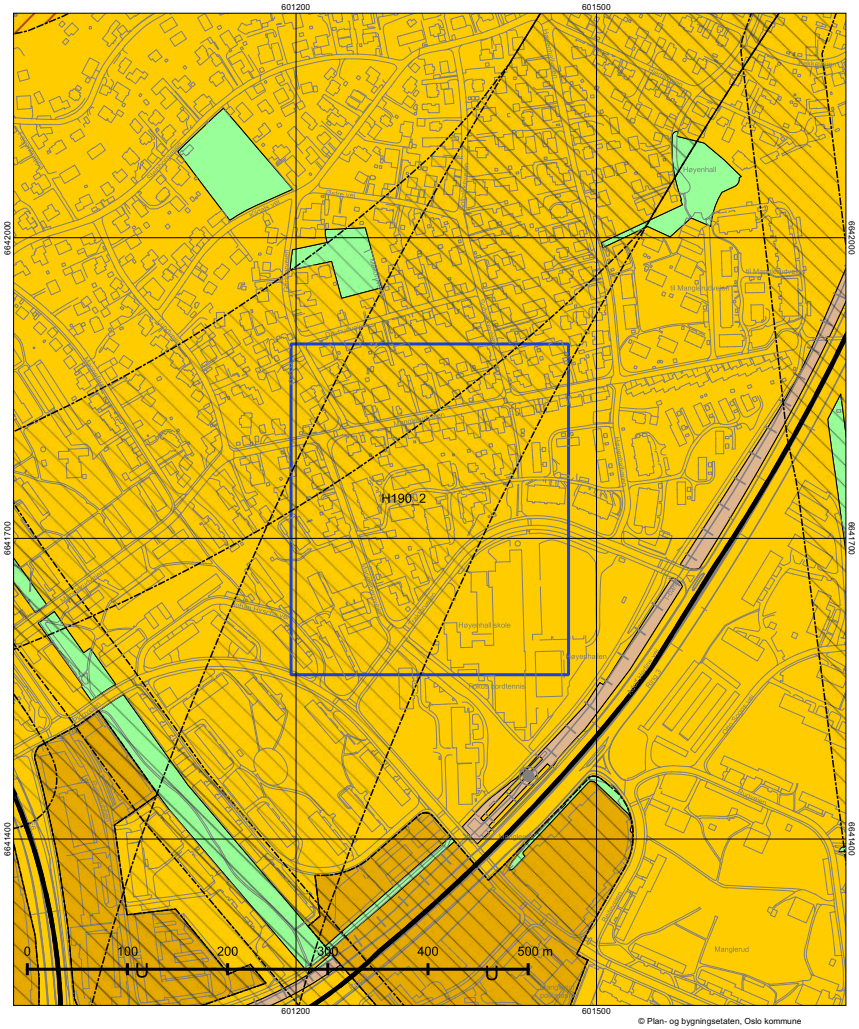
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154622/ 86528726
Deres ref.:
Adresse: Manglebergveien 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/292

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154622/86528726
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-441

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

Vedtaksdato: 18.06.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201390

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-2055

Reguleringsplan for gangvei mellom Manglerudveien og Traktorveien nord for Høyenhall skole, samt felles avkjørsel fra Traktorveien til gnr. 148, bnr. 90 og 105.

S-2055 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.07.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501306
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2889

Endr. regul.plan m/tilbehørende bebygg.plan for Traktorveien, Manglerud - boliger, barnehage, trafikkareal.

Vedtaksdato: 12.11.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603689
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 148, bnr.90 m.fl. Traktorveien, Manglerud.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger, barnehage og trafikkområde (kjørevei, fortau).

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger, felt A, B og C, kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker med maksimal utnyttelsesgrad 0,35. Eiendommene gnr 148 bnr 105, 238 og 388 skal ha maksimal utnyttelsesgrad 0,25.
Småhusbebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og blokkene i inntil 3 etasjer.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 5. Før søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger innsendes skal bygningsrådet ha vedtatt bebyggelsesplan for området.
Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomten hvor det skal redegjøres for parkering, beplantning, eventuell terrengbearbeidelse og vegetasjon som skal bevares (jfr. paragraf 26.1 og paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).

§ 6.

a. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, skal følges.
Planleggingen skal også skje under hensyntagen til støy fra biloppstillingsplasser, garasjer og lekeplasser.
Det skal avsettes tilfredsstillende lekearealer og utearealer for alle aldersgrupper.
Anlegg for lek og støyskjerming skal helst være ferdig før innflytting finner sted.
b. Det opparbeides en 3,5 meter høy støyvoll/skjerm mot Lambertseterbanen. Mot Traktorveien langs felt B og C skjermes bebyggelsen med en 3m høy voll/skjerm, og langs barnehagetomten med en 2,5 m høy voll/skjerm.

§ 7. Samtidig med byggemeldingen må det redegjøres for tiltak mot vibrasjoner fra T-banen slik at vibrasjoner ikke kan føles innendørs i oppholdsrom.

§ 8. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/23865/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 10:15

23865

2 DES. 1974

Tilfluktsrom. 5c.

E R K L Æ R I N G

Vedrørende Manglebergveien 2 - 4, hus C, gnr. 148, bnr 292 og 90
Eiendom

Boligblokk 74/1262
Arbeidets art Bygn. kontr. jnr.

Undertegnede eier/fester av eiendommen A/S Jøtul
Boligselskap v/ A/S Jøtul
erklærer at det i krigstid vil bli stillet tilstrekkelig tilfluktsrom til disposisjon for Manglebergveien 2 - 4 ...
..hus A, B og D.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eier/fester av de ovennevnte eiendommer, og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

AKSJESELSKAPET Jøtul

eier/fester.

Jøtul Boligselskap A/S

Avskriftens riktighet bekreftes
GF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16647/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 10:15

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

1. Eiendom — gnr. 148 bnr. 292 i Oslo Kommune

2. Eiere — Byggforum AS

3. Begjæring — Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

4. Egenerklæring — Undertegnede erklærer at

eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter etter det formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten.

Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

Seksjoneringen gjelder bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse, og Kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

DAGBOKFØRT

08.MRS.88 016647

BYSKRIVEREN I OSLO

5. Tegninger m.v. — Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over garasjekjeller og alle etasjene i A4 format fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheten og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt.

6. Fordelingsliste — Sameiebrøken er angitt i 4168-dele

S.nr.	S-brøk	S-nr.	S-brøk	S-nr.	S-brøk
1	112	18	110	35	85
2	61	19	69	36	85
3	100	20	69	37	69
4	100	21	69	38	69
5	61	22	69	39	69
6	112	23	69	40	69
7	110	24	69	41	69
8	55	25	85	42	69
9	106	26	85	43	69
10	106	27	85	44	69
11	55	28	85	45	69
12	110	29	85	46	69
13	110	30	85	47	69
14	55	31	85	48	69
15	106	32	85	49	69
16	106	33	85	50	69
17	55	34	85	51	69
				52	69

Tilsammen 4168/4168-dele.

..2

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16647/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 10:15

-2-

7. Supplerende tekst

Samtlige seksjoner er boligseksjoner.
Hver seksjon har rett til én garasjeplass.
Bebyggelsen har ikke loft eller kjeller.
Terrasse/balkongareal er ikke medregnet i bruksarealet.

Dato: Oslo, 3.3.1988

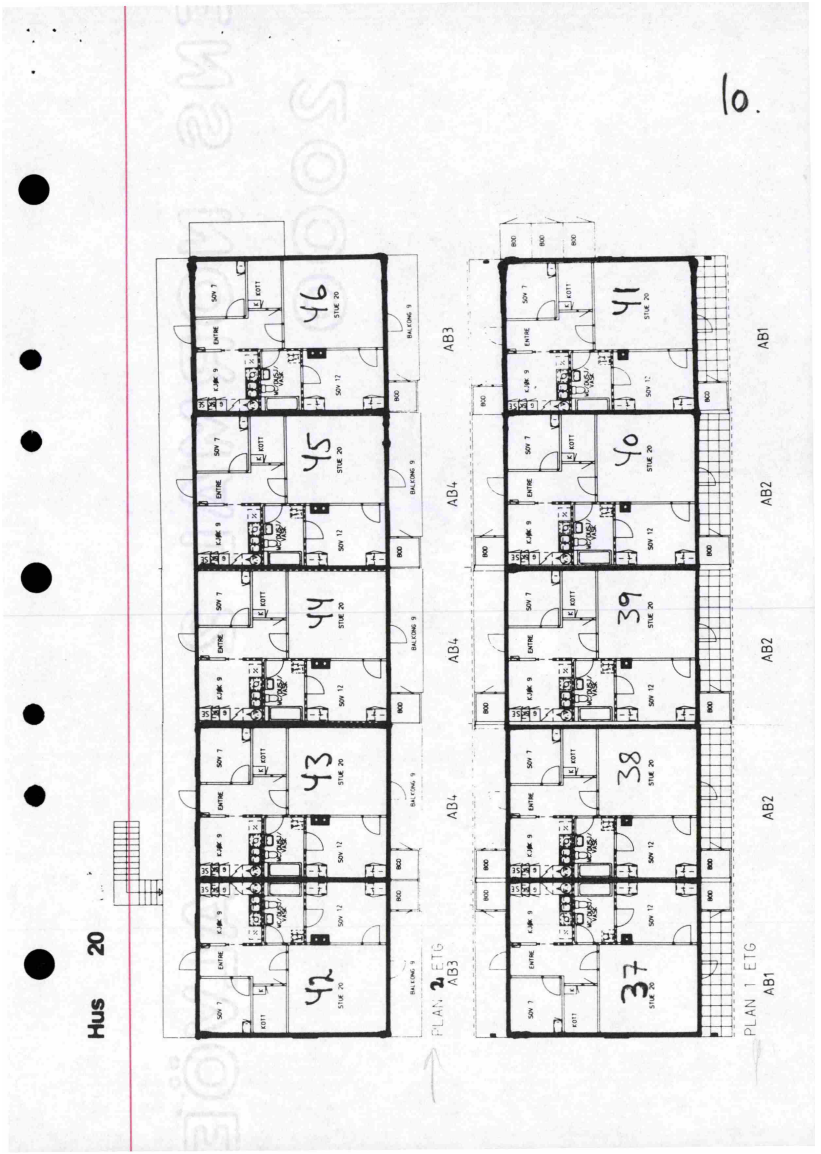
Hjemmelsinnehavernes underskrift

BYGGFORUM A/S

Ole Gunner Selvaag

ALVÖENS NORMAL 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/16647/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-17 10:15



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

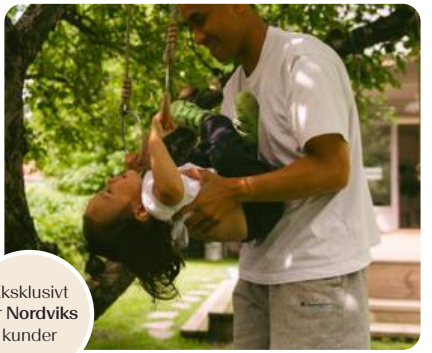
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 18-0037/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Manglebergveien 8K 0678 OSLO

Betegnelse: Gnr 148, bnr 292, snr 46 (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