NORDVIK

Rugveien 42

1 soverom | 57 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rugveien 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.06.2026









Nøkkelinformasjon

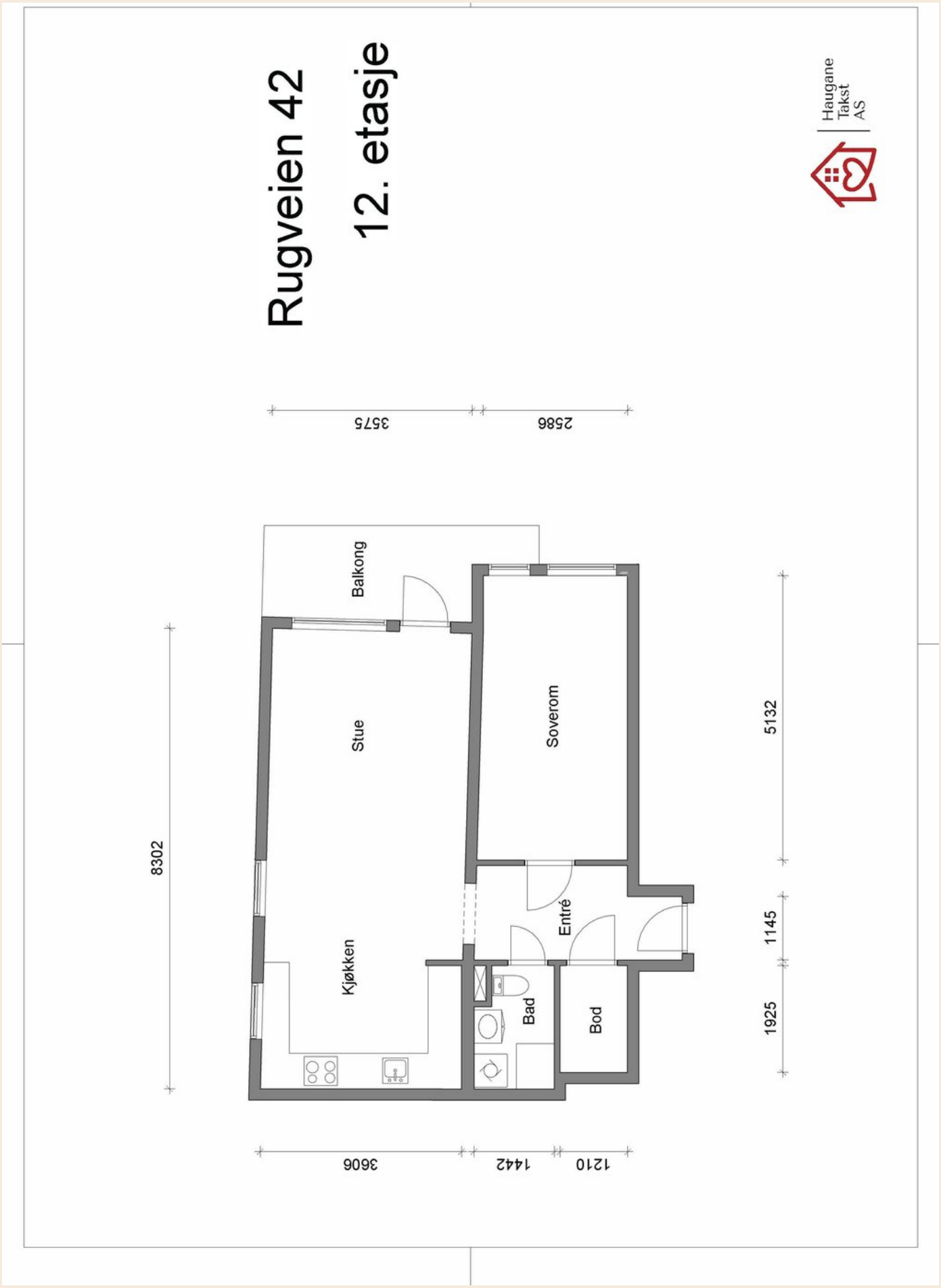
Lekker og populær 2-roms toppleilighet med god standard| Solrik balkong| Moderne kjøkken| Heis| IN-ordning| Sentrumsnært

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 541 596,-**
Fellesgjeld	**142 100,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 130,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Rugveien 42| En svært lys og innbydende 2-roms i øverste etg, med attraktiv beliggenhet på Manglerud og gjennomgående god standard. Her får kjøper gleden av et lekkert og tidløst kjøkken fra 2017, stue med gode innredningsmuligheter og utgang til en solrik og overbygget balkong. Pent flislagt bad rehabilitert i regi av borettslaget (2011), romslig soverom, innvendig bod og innbydende entré.

Verdt å merke seg:
- Lekker 2-roms toppleilighet
- God standard
- Nymalte overflater (2025)
- Tidløst og pent kjøkken (2017)
- Nyere gulv og himling med downlights (2017)
- Bad i regi av borettslaget (2011)
- Varmtvann, akonto fyring, kabel-tv og internett inkl.
- Tre boder
- IN-ordning
- Kun 12 min m/ T-bane til Oslo sentrum
- Umiddelbar nærhet til Manglerud skole, barnehager, senter m.m


Rugveien 42
12. etasje
Haugane Takst AS
3575
2586
Balkong
Stue
Soverom
Kjøkken
Entré
Bad
Bod
8302
5132
1145
1925
3606
1442
1210














































OSLO

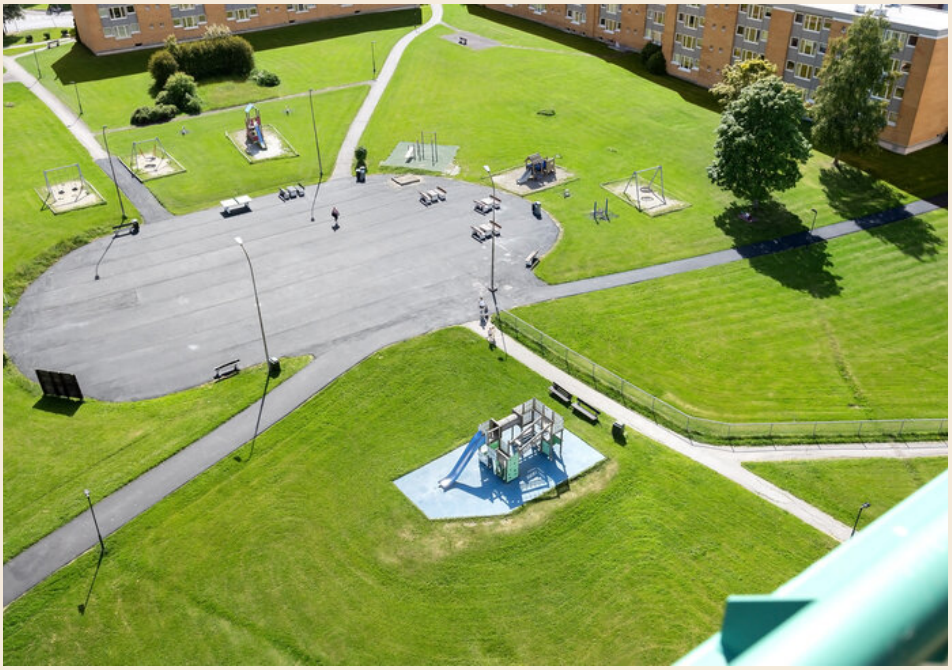















1 Bergshyllen
3168


MANGLERUD
SENTER
10-21 (10-18)
Velkommen





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0097/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rugveien 42, 0679 OSLO
Gnr 148, bnr 275 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 487 i Manglerudvangen Borettslag, org.nr. 850385432

Selger
Vilde Brevik Blichfeldt

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
142 100,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 532 100,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 541 596,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 551 096,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
12

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

12. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bod, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjeller- og lotsbod målt til:
Loft: ca 3,6 kvm.
Kjeller: ca 2,7 kvm
Bodene er merket 12007
Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Boligen ligger i 12 etasje og inneholder: Entré, bod, bad, soverom, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til balkong på ca. 5 m².
Leiligheten disponerer en kjeller- og lotsbod målt til: Loft: ca 3,6 m², og kjeller: ca 2,7 m².
Bodene er merket 12007.

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
Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > 12. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 12. etasje > Bad > Overflater Gulv:
-Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er ikke målt tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i deler av dusjsonen. Manglende eller utilstrekkelig fall øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan medføre fuktskader. Forholdet anbefales utbedret for å oppnå bedre avrenning til sluk.
- TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekk i flis og ikke tilfredsstillende fall til sluk i deler av dusjsonen. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom>12. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 12. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert inneklima. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

Kjøkken > 12. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
- Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

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

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

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.
- Fasade pusset opp i regi av borettslag 2017.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Vet ikke, regi av borettslag. Drenert rundt blokker 2025.

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

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

- Vet ikke.

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.
- Vet ikke.

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

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)
- Ja.
- Utført drenering rundt blokker etter vannlekkasje i kjeller.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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:

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av malt betong/mur
- Flatt tak tekket med papp

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bilder på vegg
- Lampe over spisebord

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret. Overlating av bruk må godkjennes av borettslagets styre. Andelseierne har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av deres leietakere. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning om overlating av bruk foreligger. Se for øvrig Vedtekter for Manglerudvangen borettslag av 18.5.2006, punkt 4-2 om Overlating av bruk.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Varmekabler på badet

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. 2666 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 130,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Akonto oppvarming, varmtvann, kabel-TV og internett, avdrag og renter på felles lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadenes fordeling:
A konto oppvarming: 1 448,00 kr
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto renter: 417,48 kr
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto avdrag: 347,91 kr
Felleskostnader: 2 916,00 kr

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 090 507,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 362 028,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

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

Borettslaget

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

Styret informerer 19.06.2026 at det ikke er planlagt større arbeid utover vanlig vedlikehold, og at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene. Les mer om borettslaget på deres egne hjemmesider.
https://manglerudvangen.borettslag.net/

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

Sammendrag fra årsmøte 2026:
7. Endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer.
- Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. E-post sendes til styret for å få endret navn på ringeklokker. Dette gjelder både høyblokk og lavblokk.
Husordensreglenes § 4 endres som beskrevet.
- Vedtatt

For nærmere informasjon, se innkalling til årsmøte 2026 og protokoll 2026.

Sammendrag styrets årsrapport 2025/2026:
- Styret benytter ikke meldingstjenesten i Vibbo, da det blir for uoversiktlig å skulle forholde oss til flere kommunikasjonskanaler. Vi er opptatt av å bevare historikken for våre beboere, og benytter derfor kun e-postadressen manglerudvangen@gmail.comfor elektroniske henvendelser til styret.

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

- Borettslaget har to fulltidsansatte vaktmestre; Johnny Lindseth og Stian Skaug. Styret har et veldig godt samarbeid med vaktmestrene og kommuniserer med dem daglig, enten pr. samtale eller pr. e-post. Vaktmesterne sørger for nødvendig vedlikehold av fellesarealer inne og ute, sørger for at heiser og fyrrom fungerer slik det skal og hjelper beboere ved behov. Det å ha to fast ansatte vaktmestre i et så stort borettslag som Manglerudvangen gir beboerne et servicetilbud innleide vaktmestre vanskelig vil kunne konkurrere med.

Ved for eksempel snøfall eller isdannelse utenfor inngangspartiene, arbeider vaktmestrene overtid og starter tidligere på morgenen for å sørge for at alle beboere skal kunne ferdes trygt. I tillegg har borettslaget store grøntarealer, som det ville bli kostbart å leie inn gartnere til å vedlikeholde.

-Styret jobber kontinuerlig, i samarbeid med vaktmestrene, for å få ned kostnadene for fyring/brensel i høyblokkene. Det har lenge vært slik at beboerne måtte betale inn for merforbruk, men de siste årene har iverksatte tiltak ført til bedre balanse

- Styret følger med på tilstanden til alle takene og iverksetter nødvendige tiltak der det trengs.

- Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget. Styret har tildelt 17 plasser per 11. mars 2026. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut garasjer i nærområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

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

- Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting ved behov. I 2025 har styret etablert treningsapparater og fornyet noen av lekeapparatene med midler fra miljøkontoen vi har mottatt fra OBOS.

- Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Eir Renhold AS om ukentlig renhold i fellesarealene.

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

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET FØLGER OPP:
- Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak
- Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene
- Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene
- Fortløpende vedlikehold av trenings- og lekeapparater
Dette er arbeid som kun utføres dersom det oppstår behov

For nærmere informasjon, se innkalling til årsmøte 2026 og protokoll 2026.

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

Forretningsfører
Obos Bbl

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

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 142 100,-pr. 18.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207584932
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 21 810 215,00
Innfrielsesdato: 30.04.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207584940
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 51 291 359,00
Innfrielsesdato: 30.03.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Det er mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av andel fellesgjeld på lånet med IN-avtale. Kapitalkostnader/renter og avdrag kan endres ved renteendringer. OBOS tar forbehold om at det kan være mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden på det ene lånet i OBOS-banken. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget, samt betalt gebyr. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS; klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier. Minimumsbeløpet ved innbetaling er kr 60.000 pr. gang.

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

Borettslaget har et lån med mulighet for individuell nedbetaling. Dersom andel fellesgjeld for dette lånet nedbetales vil felleskostnadene reduseres med kr 765,- pr. mnd. Felleskostnader vil utgjøre kr 4364,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld på dette lånet. Endringer kan forekomme.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 47 028,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste er overskudd på kroner 3 170 877. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 351 622.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

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

Se vedlagte husordensregler for bestemmelsene vedrørende dyrehold.

Borettslagets forsikring
IF skadeforsikring Nuf
Polisenr. 838707

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 43 234 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

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

Du finner Manglerud senter i nærheten med 50 butikker, dagligvare- og servicetilbud, spisesteder, Vinmonopol, klesbutikker, apotek m.m. For et større utvalg av servicetilbud har du Bryn senter og Lambertseter senter en liten kjøretur unna. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde med bil eller offentlig kommunikasjon, med alt hovedstaden kan tilby.

Fra leiligheten kommer du deg raskt ut på E6/Ring 3 samt Operatunellen med kort kjøreavstand til Oslo sentrum. Få minutter unna leiligheten ligger Manglerud T-bane. Her har du hyppige avganger mot sentrum og andre veien. Fra Manglerud til Jernbanetorget med T-banen tar det deg ca. 13 minutter. Ellers er det flere bussforbindelser som tar deg rundt bydel Østensjø. I tillegg har du flybussen som går rett bak bensinstasjonen.

Området byr på fantastiske naturopplevelser for den spesielt interesserte. Østensjøvannet er et flott område med fine turstier rundt hele vannet på 4,5 km.

Herfra kan du også ture videre til Østmarka som byr på flere turområder som bading i Nøklevann. For deg som helst ønsker å trene innendørs er det tilgang på treningsstudio i nærområdet.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.08.1965.

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/byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Veggen mellom kjøkken og stue er fjernet, slik at det er etablert en åpen planløsning mellom rommene.

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

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er vedtatt bygging på tomten i Våronnveien 17. Dette blir en boligblokk på mellom 4 og 5 etasjer. Byggestart er planlagt Q2 2026.
For mer informasjon se planinnsyn.
Våronnveien 17 - oppføring av boligbygg med utomhusarealer
Saksnummer 2025/12370 - Byggesak
Mottatt sak 15.10.2025
Status Under behandling

Det er søkt om igangsettingstillatelse for ombygging, tilbygg og bruksendring på adressen Plogveien 31.
Det gjelder: Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2. Bruksendring. Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg.
For mer informasjon se planinnsyn:
Plogveien 31 - ombygging, tilbygg og bruksendring
Saksnummer 2025/07522 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556130
Status Under behandling

Plansaker:
Rugveien 38 - 87, Plogveien 4 - 20 og Beiteveien 2 - 10 - Endret regulering tilknyttet S-783 - Endret plassering av bebyggelsen - Felt G Manglerud - Vedtatt 17.06.1959
Avsluttet
Saksnr:
195902954

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

Boligen ligger i gul støysone fra vei.
Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning.

Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 075,- 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 26. juni 2026

Ansvarlig megler
Rakel Schei, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Megler 2
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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).

Rugveien 42

Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.)	1060 elever, 44 klasser	8 min 0.6 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	539 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	8 min 4.2 km

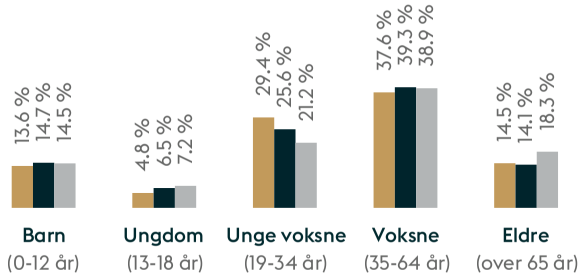
Offentlig transport

Manglerud T på Ring 3	Linje 4B, 4N, FB11, FB12, 23	3 min 0.2 km
Manglerud	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	21 min 1.7 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	8 min 3.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.4 km

Barnehager

Gårdstunet barnehage (1-5 år)	50 barn	5 min 0.4 km
Treskeveien barnehage (1-6 år)	94 barn	6 min 0.5 km
Mangelberget barnehage (1-5 år...	29 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Manglerud skole	7 min
Høyenhallen/Fokushallen	8 min
Fresh Fitness Manglerud	4 min
Manglerud bad	6 min

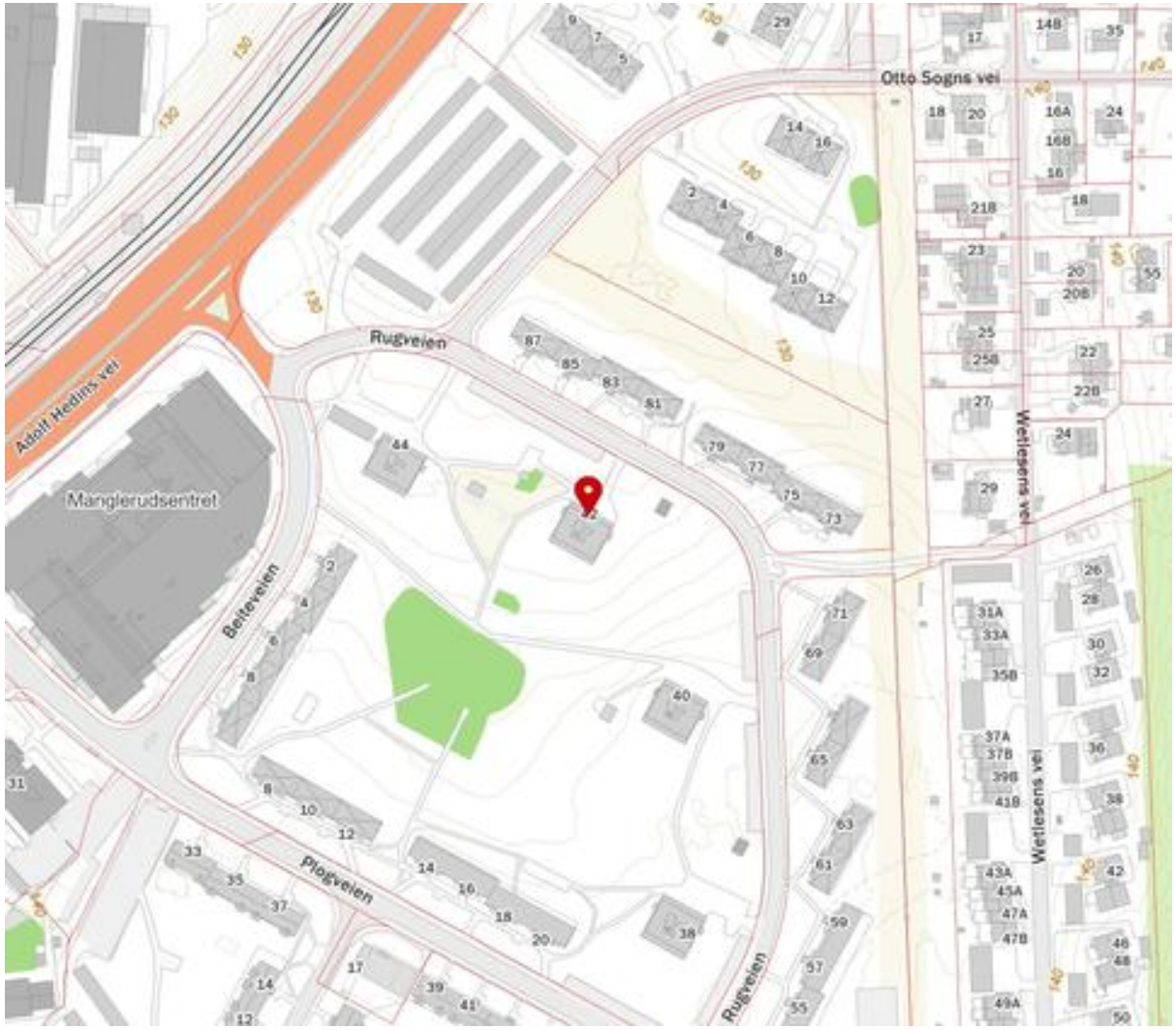
«Som å bo i en liten by i byen :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100



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

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Rugveien 42 , 0679 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 275

Andelsnummer 487

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1342 **Referansenummer:** UY4363

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS NØYTRAL AS

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

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.

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 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.



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.



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.



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.



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.



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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av malt betong/mur
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand sett opp mot alder og utførte moderniseringer. Kjøkkenet ble fornyet i 2017, overflater er nylig malt i 2025, og vinduer samt balkongdør er fra 2017. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2011. Det er ikke registrert TG3-avvik, og hoveddelen av bygningsdelene er vurdert til TG1.

De vesentligste avvikene gjelder badet, som har fått flere TG2-vurderinger. Flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, det er registrert sprekk i gulvflis, og det er målt utilstrekkelig fall mot sluk i deler av dusjsonen. Membranløsningen er fra 2011 og har passert halvparten av forventet levetid. Videre mangler badet tilfredsstillende tilluftsventilering, noe som kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for fuktproblemer over tid. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkkenet fremstår i god stand med TG1 på innredning og vanninstallasjoner, men har TG2 på ventilasjon fordi det kun er kullfilterventilator og ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen. Dette er et vanlig forhold i eldre boligblokker og kan være vanskelig å utbedre.

Tekniske installasjoner som vannledninger, avløpsrør og ventilasjon er vurdert som tilfredsstillende ut fra alder og synlige forhold. Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert, og det er ikke opplyst om feil eller mangler. Samsvarserklæring for nyere elektriske arbeider foreligger ifølge eier.

Under helse, miljø og sikkerhet er det registrert at balkongrekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Dette er et forhold kjøper bør være oppmerksom på.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

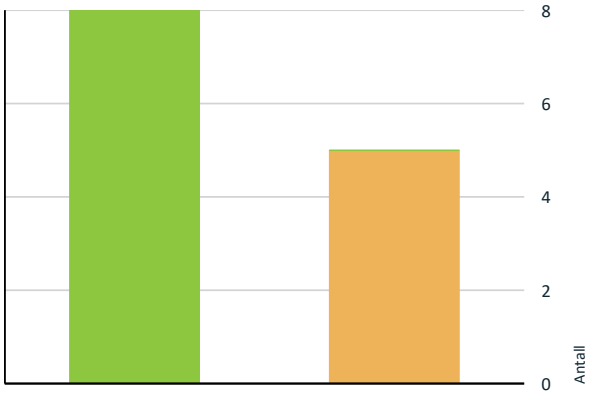
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 12. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 12. etasje > Bad > Overflater Gulv

Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er ikke målt tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i deler av dusjsonen. Manglende eller utilstrekkelig fall øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan medføre fuktskader. Forholdet anbefales utbedret for å oppnå bedre avrenning til sluk.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekk i flis og ikke tilfredsstillende fall til sluk i deler av dusjsonen. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 12. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 12. etasje > Bad > Ventilasjon

Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert inneklima. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

Kjøkken > 12. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2025: - Malt alle overflater 2017: - Nytt kjøkken - Ny himling med downlights - Nytt gulv i alle rom utenom bod 2011: - Badet er pusset opp i regi av borettslaget. Datoen er hentet fra søknad om ferdigattest.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2017

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2017

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål og plater
Størrelse: ca. 5 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,40 meter i stuen

VÅTROM

12. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i regi av borettslaget i 2011 ifølge ferdigattesten.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

12. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder

hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

12. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er ikke målt tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i deler av dusjsonen. Manglende eller utilstrekkelig fall øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan medføre fuktskader. Forholdet anbefales utbedret for å oppnå bedre avrenning til sluk.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekk i flis og ikke tilfredsstillende fall til sluk i deler av dusjsonen. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



12. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: 2011 Ifølge ferdigattesten
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



12. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

12. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet. Manglende tilluft kan redusere luftutskiftningen og medføre økt risiko for opphopning av fukt og kondens, noe som over tid kan gi fuktskader, soppvekst og redusert inneklima. Forholdet vurderes å ha redusert funksjon og er derfor gitt TG2. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å sikre bedre ventilering av rommet.

12. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig når tilstøtende konstruksjoner er av betong.

Under befaringen ble det gjennomført fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.
Hulltaking er normalt en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men som ikke gir noen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Resultatet kan påvirkes av konstruksjonens oppbygning, valg av målested, måledybde og tilfeldigheter

KJØKKEN

Tilstandsrapport

12. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

12. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2011 ifølge ferdigattesten
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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 med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.



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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

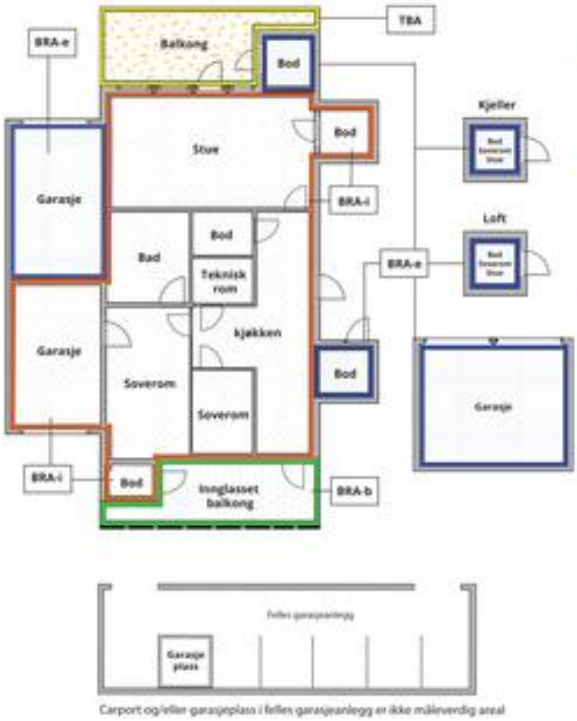
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
12. etasje	57			57	5
Loft		4		4	
SUM	**57**	**7**			**5**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
12. etasje	Entré, bod, bad, soverom, kjøkken, stue		
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og lotsbod målt til:
Loft: ca 3,6 kvm.
Kjeller: ca 2,7 kvm
Bodene er merket 12007

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Vilde Brevik Blichfeldt	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Rugveien 42

Hjemmelshaver
Manglerudvangen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850385432			Blichfeldt Vilde Brevik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
487

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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
18. juni 2026

Oppdragsnummer
18-0097/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rugveien 42, 0679 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Vilde Brevik Blichfeldt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mars 2017

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: 6653131
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Fasade pusset opp i regi av borettslag 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, regi av borettslag. Drenert rundt blokker 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utført drenering rundt blokker etter vannlekkasje i kjeller

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

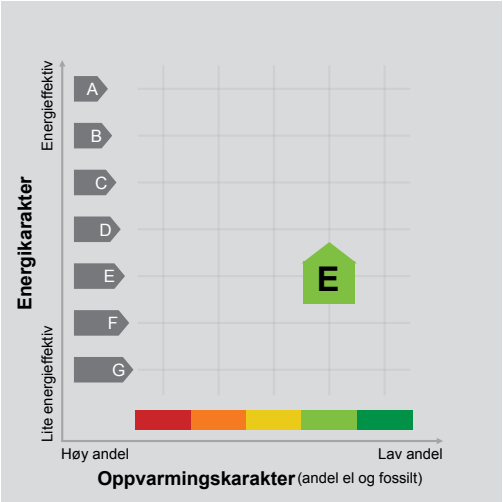
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0097/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Manglerudvangen Borettslag-12002-12007
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342365
Merkenummer	Energiattest-2025-199196
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

Deres ref.: 18-0097/26 . Vår ref.: 0095-1-12007 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	850385432
Andelseier:	Blichfeldt, Vilde Brevik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12007
Adresse:	Rugveien 42, 0679 OSLO
Andelsnummer:	487
Gnr.	148
Bnr.	275

Borettsinnskudd: Kr. 6 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207584932
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	21 810 215,00
Innfrielsesdato:	30.04.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207584940
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	51 291 359,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 129,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 448,00	
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto renter	417,48	
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto avdrag	347,91	
Felleskostnader	2 916,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	722,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 947,-
Annen formue:	47 028,-
Gjeld:	144 784,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207584932
Restsaldo:	41 946,51

Kapitalkostnader:	275,51
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207584940
Restsaldo:	100 056,46
Kapitalkostnader:	748,83
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 142 002,97,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Af Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 95
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00, Manglerud Skole (Aula).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer.
8. Bygge en paviljong
9. Revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet
10. Avtale med Aneo
11. Tildeling av parkeringsplasser
12. Vibbo bruk
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 95 Manglerudvangen Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
2. s. 95 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-

Sak 7

Endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for å endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer. Siste avsnitt

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

Teksten i siste avsnitt endres til:

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. E-post sendes til styret for å få endret navn på ringeklokker. Dette gjelder både høyblokk og lavblokk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 4 endres som beskrevet.

Sak 8

Bygge en paviljong

Forslag fremmet av:
Jeng Moc, Rugveien 42

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

Alle beboere kan benytte seg av paviljongen som skygge/hvileplass, man kan også ha hyggelig samling der som barnebursdag, grilling, ol. Men dette selvfølgelig holde seg til husregler mtp. å ikke forstyrre beboere etter en viss tid.

Styrets innstilling

Styret er bekymret for at en paviljong på borettslagets område vil føre til mer støy på kveld og natt, også ved at paviljongen benyttes av personer som ikke har tilknytning til borettslaget. Dette særlig sett i sammenheng med at vi har fått et nytt serveringssted uten uteservering i de gamle lokalene til Shell. Vi er også bekymret for hærverk, branntilløp og rus, sett i lys av hendelsene i barnehagen i nærområdet der ungdommer tidligere kunne samle seg under tak.

Vi viser til at styret allerede har oppgradert uteområdet med flere benker og bord de siste årene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

Sak 9

Revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet

Forslag fremmet av:
Erlend Bergheim, Rugveien 40

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet. Jeg synes det er satt av for lite tid til klesvask, og stiller spørsmål ved at tidene er såpass begrensede. Jeg foreslår at det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides. Det hadde heller ikke vært dumt å få vaske klær senere på hverdager.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen har behandlet tilsvarende forslag flere ganger tidligere, der forslagene har blitt nedstemt av hensyn til de som bor i naboleilighetene til vaskeriene. Det har tidligere blitt gjort endring i vasketidene med utvidelse av vasketidene på lørdager. En ytterligere utvidelse av vasketidene vil føre til økt støybelastning for de nærliggende leilighetene, både i form av støy fra maskiner og roping fra beboere i fellesvaskeriene som forsøker å overdøve maskinstøyen. Styret mener det vil være urettferdig å utsette disse beboerne for støy fra vaskeriene i tidsrommet husordensreglenes §2 sier at det skal være rolig. Vi mener det ikke er urimelig å fastholde at disse beboerne skal slippe vaskeristøy på søndager, siden de må tåle det 12 timer hver hverdag, samt seks timer hver lørdag.

Videre har styret observert at det er mye ledig kapasitet på ettermiddager og lørdager i de fleste vaskeriene. Dersom beboere er flinke til å reservere tid på forhånd, og fjerne låsen sin etter vask eller dersom de likevel ikke har behov for å bruke vaskeriet, skal det ikke være nødvendig å utvide vasketidene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides.

Sak 10

Avtale med Aneo

Forslag fremmet av:
Diar Abuzed, Rugveien 57

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da borettslaget inngikk avtale med Aneo, ble vi forespeilet flere valgmuligheter og fleksible abonnementer, inkludert muligheten til å betale kun for faktisk lading. Etter at Aneo fikk kontrakten og installerte laderne, har

de ensidig fjernet disse valgmulighetene. Vi tvinges nå inn i en modell med en fast månedsavgift på 300 kr i tillegg til strømpris, noe som er svært ugunstig for mange.

Det er uakseptabelt at Aneo som leverandør kan endre forutsetningene for avtalen på denne måten etter at de har fått jobben. Dette tar bort beboernes medbestemmelse og valgfrihet. Jeg har tidligere spilt dette inn til styret, og ønsker nå at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta denne saken formelt videre med leverandøren.

Vedtak:

1. *Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne.*
2. *Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov.*
3. *Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.*

Styrets innstilling

Generalforsamlingen i 2022 påla styret å inngå en leieavtale med et ladeselskap for å etablere mulighet for ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser i borettslaget. En sentral begrunnelse for å velge en leiemodell fremfor å eie et eget ladeanlegg, var at leverandøren skulle ha ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger eller utskiftninger av anlegget.

Det ble samtidig lagt til grunn at beboere som ønsker å benytte ladepunkt måtte tegne eget abonnement direkte med leverandøren. Det ble opplyst om at abonnementsprisen ville komme i tillegg til faktisk strømforbruk og i tillegg til ordinær leie for biloppstillingsplass. Det er frivillig for beboere å tegne abonnement og benytte ladetjenesten.

Ved kontraktsinngåelsen ble laveste opplyste abonnementspris fra leverandøren oppgitt til kr 199 per måned. Styret vil samtidig påpeke at leverandøren, i likhet med andre kommersielle aktører, står fritt til å justere sine priser og abonnementsløsninger over tid.

Styret mener på denne bakgrunn at kontrakten med Aneo om leie og drift av ladeanlegget er i tråd med rammene som ble lagt til grunn av generalforsamlingen i 2022. Styret finner derfor ikke grunnlag for å følge opp kravene som fremmes i forslaget.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne. 2. Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov. 3. Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.

Sak 11

Tildeling av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Øyvind Vikestad Aarø, Rugveien 71

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag for ny metode for tildeling av parkeringsplasser i Borettslaget.

I dag er det slikt at den beboeren som har søkt først vil få tildeling på den ledige plassen.
Dette gjør at mange nok vil søke til tross for at de IKKE disponerer bil.

Nytt forslag er istedet å se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.
Det vil også gjøre det lettere for noen som for en lengre periode ikke trenger sin plass å si den fra seg, fordi man da typisk har lang ansiennitet og kan raskt sette seg på liste på ny, hvis behovet kommer tilbake. Videre at det ikke tildeles mer enn én biloppstillingsplass pr leilighet.

Ved langtidsutleie burde også leiligheten miste sin plass, slik at parkeringsplassen tilfaller beboere i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget om å tildele parkeringsplasser basert på ansiennitet i borettslaget. Etter vår vurdering vil en slik ordning være mindre rettferdig enn dagens løsning, da den i hovedsak vil favorisere beboere som har bodd lenge i borettslaget.

Dagens ordning med «først til mølla» gir alle beboere lik mulighet til å søke om plass når behovet oppstår, uavhengig av hvor lenge man har bodd i borettslaget. Styret mener derfor at denne modellen er mer rettferdig og hensiktsmessig, og anbefaler å videreføre dagens praksis.

Etter gjeldende praksis kan ikke beboere som ikke har bil, eller beboere som leier leilighet i borettslaget, leie biloppstillingsplass av borettslaget. Det er heller ikke mulig å leie flere biloppstillingsplasser per leilighet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.

Sak 12

Vibbo bruk

Forslag fremmet av:
Martin Lippert Barbadillo Sagbakken, Rugveien 59

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende generalforsamling, med ønske om å modernisere og samle borettslagets digitale kommunikasjon.

Forslag:

Borettslaget har i dag gode rutiner med månedlige nyhetsbrev på papir og kommunikasjon via en felles Gmail-konto. For å bygge videre på dette gode arbeidet, foreslår jeg at vi tar i bruk Vibbo som vår sentrale plattform. Dette vil gi oss en mer robust løsning som er spesialtilpasset boligselskaper.

Det er allerede aktivitet fra beboere på vår Vibbo-side, med spørsmål knyttet til både parkering og lading. Det er også tidligere publisert offisielle varsler fra styret der inne (f.eks. om endring av felleskostnader i 2024).

Siden beboerne allerede benytter denne plattformen som en informasjonskilde, vil det være svært hensiktsmessig at styret nå formaliserer bruken og besvarer henvendelser der, fremfor å henvise til andre kanaler. Dette vil hindre at viktig informasjon blir oversett.

Begrunnelse og fordeler

- *Kostnadseffektivt: Siden vi er et OBOS-tilknyttet borettslag, er Vibbo sannsynligvis allerede inkludert i forvaltningsavtalen vår. Vi får dermed tilgang til et profesjonelt system uten økte felleskostnader. På sikt vil vi også kunne spare utgifter til domeneleie for egen hjemmeside og redusere avhengigheten av enkeltpersoner for å drifte hjemmesiden.*
- *Sikkerhet og personvern (GDPR): Som boligselskap er vi pålagt å håndtere beboeropplysninger i tråd med personvernregelverket. Ved å bruke Vibbo sikrer vi at all databehandling skjer innenfor lukkede og trygge rammer med ferdige databehandleravtaler. Dette er tryggere for både styret og beboerne enn åpne e-postløsninger.*
- *Bedre oversikt over dokumenter: På Vibbo kan vedtekter, husordensregler og viktig informasjon (som for eksempel anonymiserte ventelister for parkering) ligge lett tilgjengelig og alltid oppdatert for alle beboere. Dette gjør det enklere for den enkelte å finne svar på egen hånd.*
- *Umiddelbar varsling: En stor fordel med Vibbo er muligheten for raske varsler på SMS eller e-post. Ved akutte hendelser, som for eksempel ved brann, behov for rask flytting av biler eller varsling om vannavstengning, kan styret enkelt nå samtlige beboere.*
- *Profesjonalitet: Vibbo er i dag en bransjestandard, og mange nye beboere forventer denne løsningen. Det gir et godt førsteinntrykk av borettslaget og forenkler informasjonsflyten for alle parter.*

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig at styret selv har handlingsrom til å organisere arbeidet sitt og velge de kommunikasjonskanalene som fungerer best. Dette bør også gjelde for fremtidige styrer, som kan gjøre egne vurderinger av hvilke løsninger de ønsker å bruke.

Styret ønsker å beholde e-post, hjemmeside og nyhetsskriv som hovedkanal for kommunikasjon. Dette gir styret full kontroll over kommunikasjon og historikk, og gjør det enkelt å lagre og søke i tidligere henvendelser.

Styret opplever at dagens løsning fungerer godt. Henvendelser sendt via Vibbo blir automatisk videresendt til borettslagets e-postadresse, slik at all kommunikasjon og historikk blir samlet og håndtert på ett sted.

Det er ikke riktig at styret allerede bruker Vibbo aktivt. Meldingen om endring av felleskostnader som ligger på Vibbo er publisert av borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS, ikke av styret. Styret har forståelse for at dette kan gi inntrykk av at plattformen er tatt i bruk av styret.

Styret har også tidligere erfart at OBOS-plattformer kan bli endret eller lagt ned, noe som kan føre til at informasjon og historikk går tapt.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta i bruk Vibbo som borettslagets offisielle digitale plattform i løpet av 2026. Eksisterende hjemmeside og e-post erstattes av Vibbo for å samle all kommunikasjon på ett sted. Styret står fritt til å vurdere i hvilken grad og hvor lenge nåværende praksis med papirbaserte nyhetsbrev skal opprettholdes som et supplement.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Styret har merket seg valgkomiteens innstilling om å foreslå to nye styremedlemmer, til tross for at både styreleder og de to styremedlemmene som er på valg har sagt seg villige til gjenvalg. Valgkomiteen har ikke vært i dialog med styret eller de styremedlemmene som er på valg i forkant av innstillingen, og styret er ikke kjent med noen form for mistillit eller misnøye fra beboere eller valgkomiteen.

Styret fungerer etter vår vurdering godt, og vi mener godt samarbeid og kontinuitet er særlig viktig for et velfungerende borettslag. De to styremedlemmene som nå er på valg har sentrale roller i styrets arbeid:

Gro Mette har ansvar for oppfølging av vaskefirmaet, og gjennomfører befaringer og kontroller både alene og sammen med firmaet i oppgangene på dagtid. På denne måten bidrar hun vesentlig til at borettslaget fremstår ryddig og godt vedlikeholdt. Hun er pensjonist og tilgjengelig på dagtid, noe som gjør det mulig å følge opp avtaler og leverandører når de fleste andre er på jobb. Hun bidrar også til at pensjonistene i borettslaget er representert i styret.

Vibeke har sittet i styret i rundt 10 år. Hun har god kjennskap til borettslagets historikk, tidligere saker og konflikter, og bidrar til at styret kan håndtere saker effektivt og forebygge at gamle konflikter blusser opp igjen. Hun er ofte den som frivillig tar på seg å undersøke nye saker, følge opp henvendelser og bistå beboere ved behov. I tillegg bidrar hun med nødvendige innkjøp i forbindelse med velferdsarrangementer for beboerne og for vaktmestrene.

Etter styrets vurdering vil det være uheldig å bytte ut et velfungerende styre hvor alle som er på valg ønsker å fortsette, og hvor de sittende styremedlemmene har både motivasjon, kapasitet og en betydelig opparbeidet erfaring. På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer for gjenvalg av de sittende styremedlemmene som har stilt seg til disposisjon for en ny periode.

Roller og kandidater

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

- Reidar Loftesnes

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

- Ådne Aastveit
  Innstilt av valgkomiteen
- Gro Mette Andersen
  Sittende styremedlem som stiller til gjenvalg
- Mohammad Zahid
  Innstilt av valgkomiteen
- Vibeke Henny Strand
  Sittende styremedlem som stiller til gjenvalg

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

- Henrik Fransrud
- Sivert Leth

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Henrik Fransrud
- Kenneth Lea
- Lars Jonas Garberg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling for 2026.pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Mohammad Zahid
- Reidar Loftsnes

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2025/2026

· Styret har avholdt 15 styremøter og gjennomført en ekstra generalforsamling digitalt. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere

· Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 27 ganger

· Styret har behandlet 604 saker per 11. mars 2026 og besvart alle e-post som har kommet inn til styrets e-postadresse. I tillegg kommer en betydelig e-post-, brev, telefon- og sms-korrespondanse fra styremedlemmenes private e-postadresser og telefoner med beboere, OBOS og leverandører

· Det har blitt sendt ut 11 rundskriv "Nytt fra Manglerudvangen" og 3 øvrige rundskriv

· Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 45 leiligheter i vårt borettslag per 11. mars 2026

· Styret har behandlet 2 søknader om overlating av bruk per 11. mars 2026

· Tildeling av biloppstillingsplass – 17 stk. per 11. mars 2026

· Styret har vedlikeholdt og oppdatert vår hjemmeside som fungerer som kommunikasjonskanal til våre beboere; http://manglerudvangen.borettslag.net

Styret minner om at vi ikke benytter vibbo som kommunikasjonskanal

I denne perioden har styret:

Styret har avholdt 12 ordinære styremøter og 3 ekstraordinært styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet "nøkkelvakt" annenhver torsdag året igjennom, i alt 27 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelbrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

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

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

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

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

Styret jobber kontinuerlig, i samarbeid med vaktmestrene, for å få ned kostnadene for fyring/brensel i høyblokkene. Det har lenge vært slik at beboerne måtte betale inn for merforbruk, men de siste årene har iverksatte tiltak ført til bedre balanse.

Styret følger med på tilstanden til alle takene og iverksetter nødvendige tiltak der det trengs.

Styret gjennomførte Ruskenaksjon høsten 2025, der beboere kunne kvitte seg med avfall. På grunn av store kostnader vil behovet for tilsvarende ryddeaksjon bli vurdert år for år. Vi minner om at beboere kan benytte gjenbruksstasjonen på Ryen.

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

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

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

Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget. Styret har tildelt 17 plasser per 11. mars 2026. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut garasjer i nærområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

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

Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting ved behov. I 2025 har styret etablert treningsapparater og fornyet noen av lekeapparatene med midler fra miljøkontoen vi har mottatt fra OBOS.

Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Eir Renhold AS om ukentlig renhold i fellesarealene.

Velferd i borettslaget

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

Pågående og framtidig vedlikehold i borettslaget:

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene

Fortløpende vedlikehold av trenings- og lekeapparater

Dette er arbeid som kun utføres dersom det oppstår behov.

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850385432, KLIENTNR. 95

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 846 670**	**13 312 560**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 170 877	-2 687 358
Tilbakeføring av avskrivning	15	573 021	555 417
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-280 598	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 498 826	-2 321 531
Innsk. øremerk. bankkto		-9 216	-12 417
Korrigering øremerk. bankkto		32 198	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**987 456**	**-4 465 889**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 834 126**	**8 846 670**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		14 491 530	11 958 356
Kortsiktig gjeld		-4 657 403	-3 111 685
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 834 126**	**8 846 670**

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850385432, KLIENTNR. 95

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	4 822 774	0	4 793 000	4 793 000
Innkrevde felleskostnader	2	18 480 162	22 366 358	18 611 000	18 501 000
Andre inntekter	3	402 069	322 832	120 000	120 000
Garasjer	4	400	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 705 405**	**22 689 190**	**23 524 000**	**23 414 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-1 655 917	-1 620 111	-1 607 400	-1 607 400
Styrehonorar	6	-580 000	-550 000	-580 000	-580 000
Avskrivninger	15	-573 021	-555 417	0	0
Revisjonshonorar	7	-25 625	-26 375	-27 000	-27 810
Forretningsførerhonorar		-412 105	-396 255	-419 000	-437 855
Konsulenthonorar		-85 865	-506 710	-140 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-2 908 743	-7 951 263	-4 500 000	-4 500 000
Forsikringer		-908 481	-538 244	-900 000	-1 090 535
Kommunale avgifter	9	-4 751 305	-4 356 387	-4 920 640	-5 159 478
Ladekostnader EL-bil		-76 716	-67 286	-60 000	-60 000
Energi/fyring	10	-1 050 746	-1 145 920	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 297 287	-2 405 180	-2 200 000	-2 266 000
Andre driftskostnader	11	-1 524 608	-1 297 334	-1 242 000	-1 242 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 850 418**	**-21 416 481**	**-17 896 040**	**-18 411 378**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**6 854 987**	**1 272 709**	**5 627 960**	**5 002 622**
DRIFTSRESULTAT		**6 854 987**	**1 272 709**	**5 627 960**	**5 002 622**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	373 136	401 591	0	0
Finanskostnader	13	-4 057 246	-4 361 658	0	-3 651 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 684 110**	**-3 960 067**	**0**	**-3 651 000**
ÅRSRESULTAT		**3 170 877**	**-2 687 358**	**5 627 960**	**1 351 622**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-2 687 358
Til annen egenkapital:	3 170 877	0

Protokoll til årsmøte 2026 for MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850385432
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Manglerud Skole (Aula).

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christopher Morgenstierne er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt. Oppmøte: 37, Fullmakter: 3, Totalt 40 stemmeberettigede.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ådne Aastveit og Larysa Breibyhaugen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr. 600 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer.

Det er behov for å endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer. Siste avsnitt

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

Teksten i siste avsnitt endres til:

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. E-post sendes til styret for å få endret navn på ringeklokker. Dette gjelder både høyblokk og lavblokk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes § 4 endres som beskrevet.

✓ **Vedtatt.**

8. Bygge en paviljong

Fremmet av: Jeng Moc, Rugveien 42

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

Alle beboere kan benytte seg av paviljongen som skygge/hvileplass, man kan også ha hyggelig samling der som barnebursdag, grilling, ol. Men dette selvfølgelig holde seg til husregler mtp. å ikke forstyrre beboere etter en viss tid.

Styrets innstilling
Styret er bekymret for at en paviljong på borettslagets område vil føre til mer støy på kveld og natt, også ved at paviljongen benyttes av personer som ikke har tilknytning til borettslaget. Dette særlig sett i sammenheng med at vi har fått et nytt serveringssted uten uteservering i de gamle lokalene til Shell. Vi er også bekymret

for hærverk, branntilløp og rus, sett i lys av hendelsene i barnehagen i nærområdet der ungdommer tidligere kunne samle seg under tak.

Vi viser til at styret allerede har oppgradert uteområdet med flere benker og bord de siste årene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet

Fremmet av: Erlend Bergheim, Rugveien 40

Mitt forslag er å revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet. Jeg synes det er satt av for lite tid til klesvask, og stiller spørsmål ved at tidene er såpass begrensede. Jeg foreslår at det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides. Det hadde heller ikke vært dumt å få vaske klær senere på hverdager.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen har behandlet tilsvarende forslag flere ganger tidligere, der forslagene har blitt nedstemt av hensyn til de som bor i naboleilighetene til vaskeriene. Det har tidligere blitt gjort endring i vasketidene med utvidelse av vasketidene på lørdager. En ytterligere utvidelse av vasketidene vil føre til økt støybelastning for de nærliggende leilighetene, både i form av støy fra maskiner og roping fra beboere i fellesvaskeriene som forsøker å overdøve maskinstøyen. Styret mener det vil være urettferdig å utsette disse beboerne for støy fra vaskeriene i tidsrommet husordensreglenes §2 sier at det skal være rolig. Vi mener det ikke er urimelig å fastholde at disse beboerne skal slippe vaskeristøy på søndager, siden de må tåle det 12 timer hver hverdag, samt seks timer hver lørdag.

Videre har styret observert at det er mye ledig kapasitet på ettermiddager og lørdager i de fleste vaskeriene. Dersom beboere er flinke til å reservere tid på forhånd, og fjerne låsen sin etter vask eller dersom de likevel ikke har behov for å bruke vaskeriet, skal det ikke være nødvendig å utvide vasketidene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Avtale med Aneo

Fremmet av: Diar Abuzed, Rugveien 57

Da borettslaget inngikk avtale med Aneo, ble vi forespeilet flere valgmuligheter og fleksible abonnementer, inkludert muligheten til å betale kun for faktisk lading. Etter at Aneo fikk kontrakten og installerte laderne, har de ensidig fjernet disse valgmulighetene. Vi tvinges nå inn i en modell med en fast månedsavgift på 300 kr i tillegg til strømpris, noe som er svært ugunstig for mange.

Det er uakseptabelt at Aneo som leverandør kan endre forutsetningene for avtalen på denne måten etter at de har fått jobben. Dette tar bort beboernes medbestemmelse og valgfrihet. Jeg har tidligere spilt dette inn til styret, og ønsker nå at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta denne saken formelt videre med leverandøren.

Vedtak:

1. *Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne.*
2. *Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov.*
3. *Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.*

Styrets innstilling
Generalforsamlingen i 2022 påla styret å inngå en leieavtale med et ladeselskap for å etablere mulighet for ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser i borettslaget. En sentral begrunnelse for å velge en leiemodell fremfor å eie et eget ladeanlegg, var at leverandøren skulle ha ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger eller utskiftninger av anlegget.

Det ble samtidig lagt til grunn at beboere som ønsker å benytte ladepunkt måtte tegne eget abonnement direkte med leverandøren. Det ble opplyst om at abonnementsprisen ville komme i tillegg til faktisk strømforbruk og i tillegg til ordinær leie for biloppstillingsplass. Det er frivillig for beboere å tegne abonnement og benytte ladetjenesten.

Ved kontraktsinngåelsen ble laveste opplyste abonnementspris fra leverandøren oppgitt til kr 199 per måned. Styret vil samtidig påpeke at leverandøren, i likhet med andre kommersielle aktører, står fritt til å justere sine priser og abonnementsløsninger over tid.

Styret mener på denne bakgrunn at kontrakten med Aneo om leie og drift av ladeanlegget er i tråd med rammene som ble lagt til grunn av generalforsamlingen i 2022. Styret finner derfor ikke grunnlag for å følge opp kravene som fremmes i forslaget.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne. 2. Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov. 3. Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Tildeling av parkeringsplasser

Fremmet av: Øyvind Vikestad Aarø, Rugveien 71

Ønsker å fremme forslag for ny metode for tildeling av parkeringsplasser i Borettslaget.

I dag er det slikt at den beboeren som har søkt først vil få tildeling på den ledige plassen.
Dette gjør at mange nok vil søke til tross for at de IKKE disponerer bil.

Nytt forslag er istedet å se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.
Det vil også gjøre det lettere for noen som for en lengre periode ikke trenger sin plass å si den fra seg, fordi man da typisk har lang ansiennitet og kan raskt sette seg på liste på ny, hvis behovet kommer tilbake. Videre at det ikke tildeles mer enn én biloppstillingsplass pr leilighet.

Ved langtidsutleie burde også leiligheten miste sin plass, slik at parkeringsplassen tilfaller beboere i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om å tildele parkeringsplasser basert på ansiennitet i borettslaget. Etter vår vurdering vil en slik ordning være mindre rettferdig enn dagens løsning, da den i hovedsak vil favorisere beboere som har bodd lenge i borettslaget.

Dagens ordning med «først til mølla» gir alle beboere lik mulighet til å søke om plass når behovet oppstår, uavhengig av hvor lenge man har bodd i borettslaget. Styret mener derfor at denne modellen er mer rettferdig og hensiktsmessig, og anbefaler å videreføre dagens praksis.

Etter gjeldende praksis kan ikke beboere som ikke har bil, eller beboere som leier leilighet i borettslaget, leie biloppstillingsplass av borettslaget. Det er heller ikke mulig å leie flere biloppstillingsplasser per leilighet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> Forslag til vedtak:
> Se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.
>
> ✗ Ikke vedtatt.

12. Vibbo bruk

Fremmet av: Martin Lippert Barbadillo Sagbakken, Rugveien 59

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende generalforsamling, med ønske om å modernisere og samle borettslagets digitale kommunikasjon.

Forslag:

Borettslaget har i dag gode rutiner med månedlige nyhetsbrev på papir og kommunikasjon via en felles Gmail-konto. For å bygge videre på dette gode arbeidet, foreslår jeg at vi tar i bruk Vibbo som vår sentrale plattform. Dette vil gi oss en mer robust løsning som er spesialtilpasset boligselskaper.

Det er allerede aktivitet fra beboere på vår Vibbo-side, med spørsmål knyttet til både parkering og lading. Det er også tidligere publisert offisielle varsler fra styret der inne (f.eks. om endring av felleskostnader i 2024).

Siden beboerne allerede benytter denne plattformen som en informasjonskilde, vil det være svært hensiktsmessig at styret nå formaliserer bruken og besvarer henvendelser der, fremfor å henvise til andre kanaler. Dette vil hindre at viktig informasjon blir oversett.

Begrunnelse og fordeler

- *Kostnadseffektivt: Siden vi er et OBOS-tilknyttet borettslag, er Vibbo sannsynligvis allerede inkludert i forvaltningsavtalen vår. Vi får dermed tilgang til et profesjonelt system uten økte felleskostnader. På sikt vil vi også kunne spare utgifter til domeneleie for egen hjemmeside og redusere avhengigheten av enkeltpersoner for å drifte hjemmesiden.*

- *Sikkerhet og personvern (GDPR): Som boligselskap er vi pålagt å håndtere beboeropplysninger i tråd med personvernregelverket. Ved å bruke Vibbo sikrer vi at all databehandling skjer innenfor lukkede og trygge rammer med ferdige databehandleravtaler. Dette er tryggere for både styret og beboerne enn åpne e-postløsninger.*
- *Bedre oversikt over dokumenter: På Vibbo kan vedtekter, husordensregler og viktig informasjon (som for eksempel anonymiserte ventelister for parkering) ligge lett tilgjengelig og alltid oppdatert for alle beboere. Dette gjør det enklere for den enkelte å finne svar på egen hånd.*
- *Umiddelbar varsling: En stor fordel med Vibbo er muligheten for raske varsler på SMS eller e-post. Ved akutte hendelser, som for eksempel ved brann, behov for rask flytting av biler eller varsling om vannavstengning, kan styret enkelt nå samtlige beboere.*
- *Profesjonalitet: Vibbo er i dag en bransjestandard, og mange nye beboere forventer denne løsningen. Det gir et godt førsteinntrykk av borettslaget og forenkler informasjonsflyten for alle parter.*

Styrets innstilling
Styret mener det er viktig at styret selv har handlingsrom til å organisere arbeidet sitt og velge de kommunikasjonskanalene som fungerer best. Dette bør også gjelde for fremtidige styrer, som kan gjøre egne vurderinger av hvilke løsninger de ønsker å bruke.

Styret ønsker å beholde e-post, hjemmeside og nyhetsskriv som hovedkanal for kommunikasjon. Dette gir styret full kontroll over kommunikasjon og historikk, og gjør det enkelt å lagre og søke i tidligere henvendelser.

Styret opplever at dagens løsning fungerer godt. Henvendelser sendt via Vibbo blir automatisk videresendt til borettslagets e-postadresse, slik at all kommunikasjon og historikk blir samlet og håndtert på ett sted.

Det er ikke riktig at styret allerede bruker Vibbo aktivt. Meldingen om endring av felleskostnader som ligger på Vibbo er publisert av borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS, ikke av styret. Styret har forståelse for at dette kan gi inntrykk av at plattformen er tatt i bruk av styret.

Styret har også tidligere erfart at OBOS-plattformer kan bli endret eller lagt ned, noe som kan føre til at informasjon og historikk går tapt.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta i bruk Vibbo som borettslagets offisielle digitale plattform i løpet av 2026. Eksisterende hjemmeside og e-post erstattes av Vibbo for å samle all kommunikasjon på ett sted. Styret står fritt til å vurdere i hvilken grad og hvor lenge nåværende praksis med papirbaserte nyhetsbrev skal opprettholdes som et supplement.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling
Styret har merket seg valgkomiteens innstilling om å foreslå to nye styremedlemmer, til tross for at både styreleder og de to styremedlemmene som er på valg har sagt seg villige til gjenvalg. Valgkomiteen har ikke vært i dialog med styret eller de styremedlemmene som er på valg i forkant av innstillingen, og styret er ikke kjent med noen form for mistillit eller misnøye fra beboere eller valgkomiteen.

Styret fungerer etter vår vurdering godt, og vi mener godt samarbeid og kontinuitet er særlig viktig for et velfungerende borettslag. De to styremedlemmene som nå er på valg har sentrale roller i styrets arbeid:

Gro Mette har ansvar for oppfølging av vaskefirmaet, og gjennomfører befaringer og kontroller både alene og sammen med firmaet i oppgangene på dagtid. På denne måten bidrar hun vesentlig til at borettslaget fremstår ryddig og godt vedlikeholdt. Hun er pensjonist og tilgjengelig på dagtid, noe som gjør det mulig å følge opp avtaler og leverandører når de fleste andre er på jobb. Hun bidrar også til at pensjonistene i borettslaget er representert i styret.

Vibeke har sittet i styret i rundt 10 år. Hun har god kjennskap til borettslagets historikk, tidligere saker og konflikter, og bidrar til at styret kan håndtere saker effektivt og forebygge at gamle konflikter blusser opp igjen. Hun er ofte den som frivillig tar på seg å undersøke nye saker, følge opp henvendelser og bistå beboere ved behov. I tillegg bidrar hun med nødvendige innkjøp i forbindelse med velferdsarrangementer for beboerne og for vaktmestrene.

Etter styrets vurdering vil det være uheldig å bytte ut et velfungerende styre hvor alle som er på valg ønsker å fortsette, og hvor de sittende styremedlemmene har både motivasjon, kapasitet og en betydelig opparbeidet erfaring. På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer for gjenvalg av de sittende styremedlemmene som har stilt seg til disposisjon for en ny periode.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Reidar Loftesnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gro Mette Andersen
Vibeke Henny Strand

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gro Mette Andersen
Vibeke Henny Strand
Mohammad Zahid
Ådne Aastveit

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Lars Jonas Garberg
Kenneth Lea

Valgt inn ved akklamasjon

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

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Loftsnes
Mohammad Zahid

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Reidar Loftsnes
Mohammad Zahid

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

HUSORDENSREGLER FOR MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9.5.2016
Oppdatert 12.05.2026

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro og orden

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

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

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

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

§ 3 Bruk av uteområdene

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

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

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

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

§ 4 Fellesarealer

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

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. E-post sendes til styret for å få endret navn på ringeklokker. Dette gjelder både høyblokk og lavblokk.

§ 5 Tørking og vasking av tøy

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

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

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

Tørkeplassen skal kun benyttes i vaskeriets åpningstid.

§ 6 Blomsterkasser

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

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

§ 7 Utvendige persienner, markiser og avskjerming

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

§ 8 Lufting

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

Pass på at åpne vinduer ikke kan forårsake skade.

§ 9 Grilling

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

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

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

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

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Søknad om tillatelse til dyrehold

Undertegnede _____ med adresse _____, leilighetsnr. _____ søker med dette om rett til å holde _____.

Egenerklæring:

1. Jeg er kjent med politivedtektene knyttet til dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeapparater og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Dersom det fremsettes skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer (for eksempel gjennom lukt, bråk, allergiske reaksjoner, redsel/angst, eller annet), og det ikke kan oppnås en minnelig ordning med klageren, forplikter jeg meg til å fjerne dyret.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene og andelseiers kontrakt med borettslaget. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av kontrakten.

Sted: _____, Dato: ___/___/_____, Andelseiers signatur: _____

Sted: _____, Dato: ___/___/_____, Medeiers signatur: _____

Før styret kan behandle søknad om dyrehold må søker innhente skriftlig samtykke fra naboer i samtlige leiligheter i samme oppgang dersom det gjelder lavblokk, og samme etasje dersom det gjelder høyblokk.

Søker har innhentet samtykke til dyreholdet fra følgende naboer i samme oppgang/etasje:

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Vedtekter

for Manglerudvangen borettslag org nr 850 385 432

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

berettiget.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikri ngsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tap et, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, inkludert egen inngangsdør.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. **8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

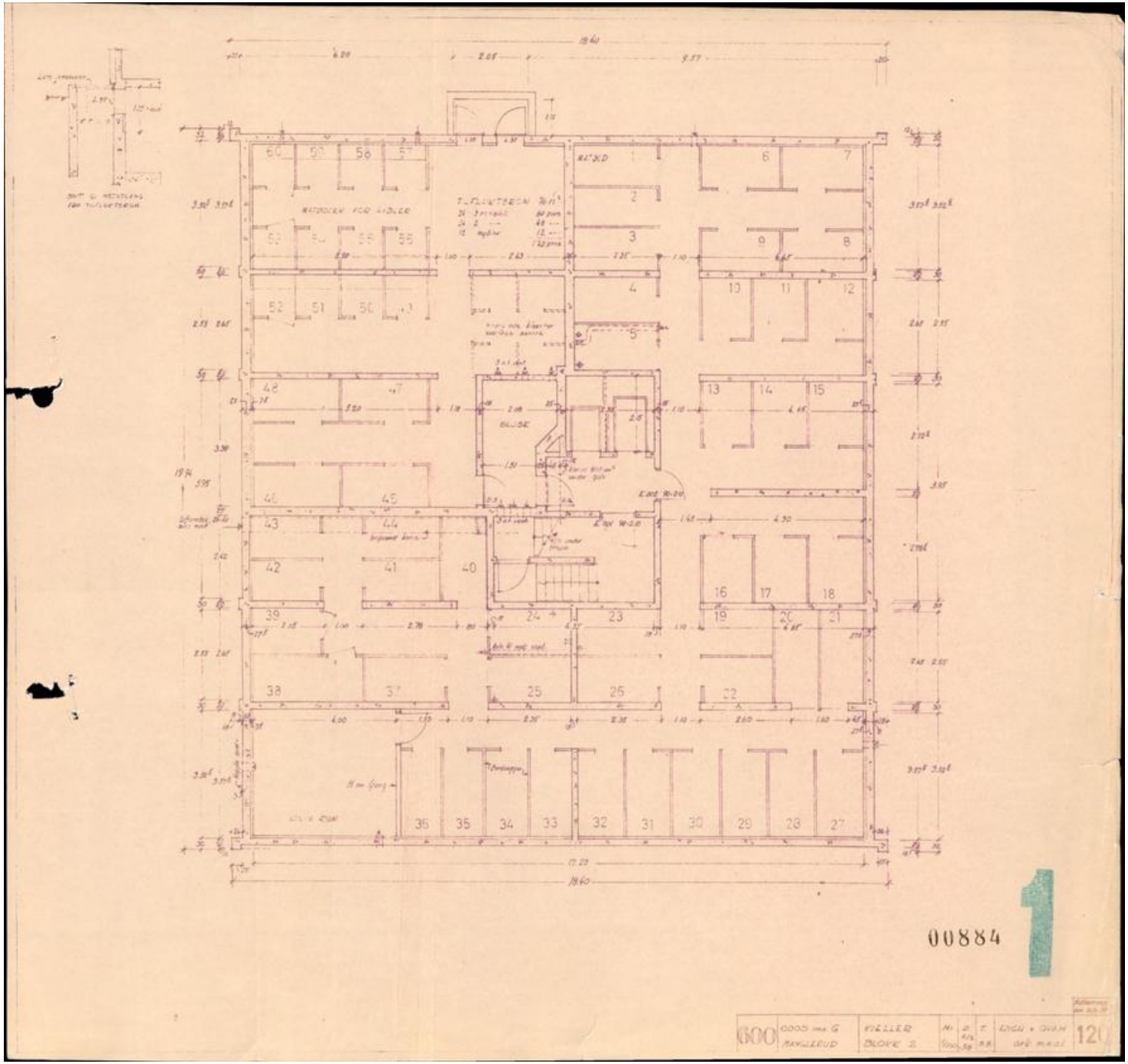
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

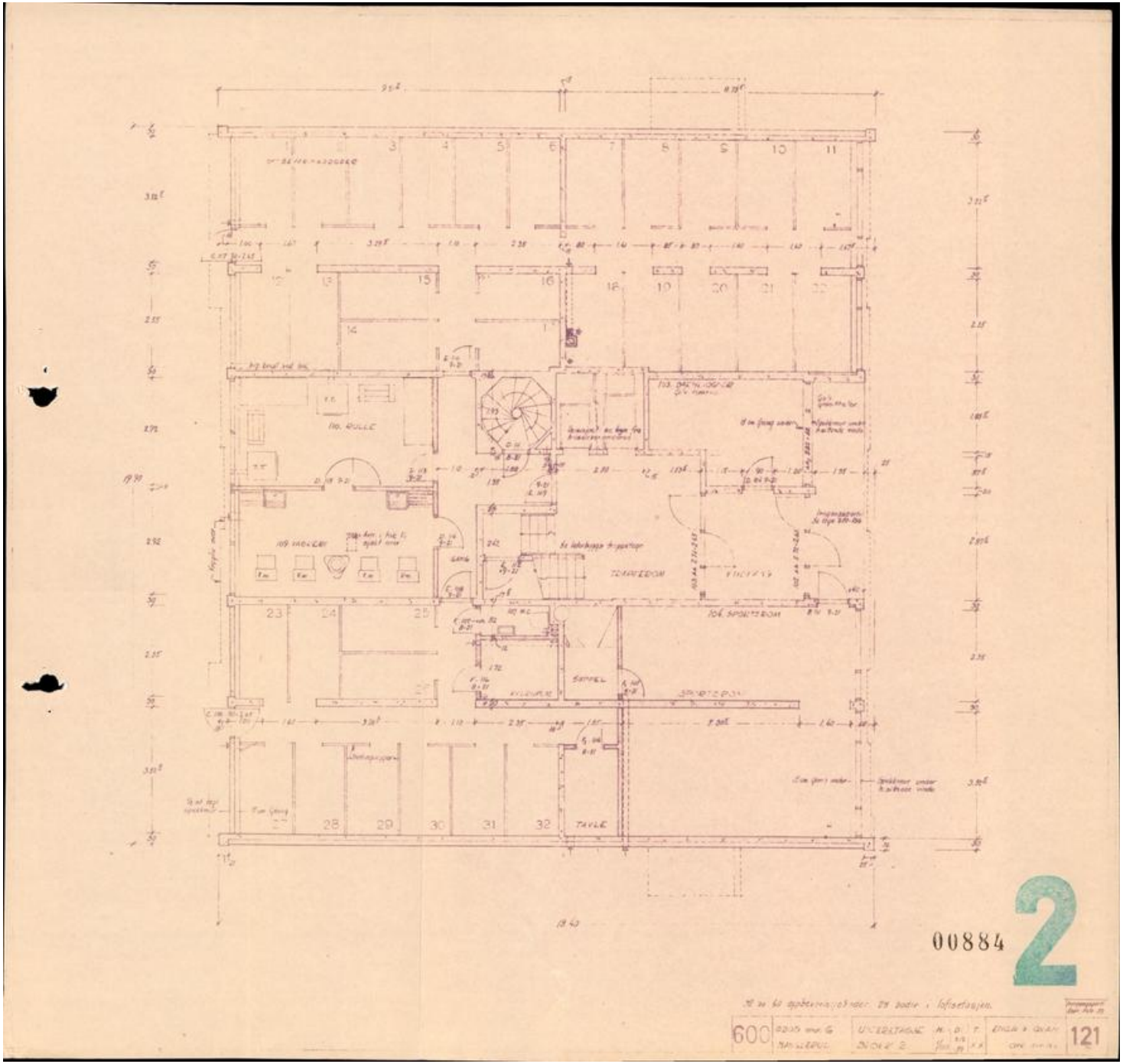
11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

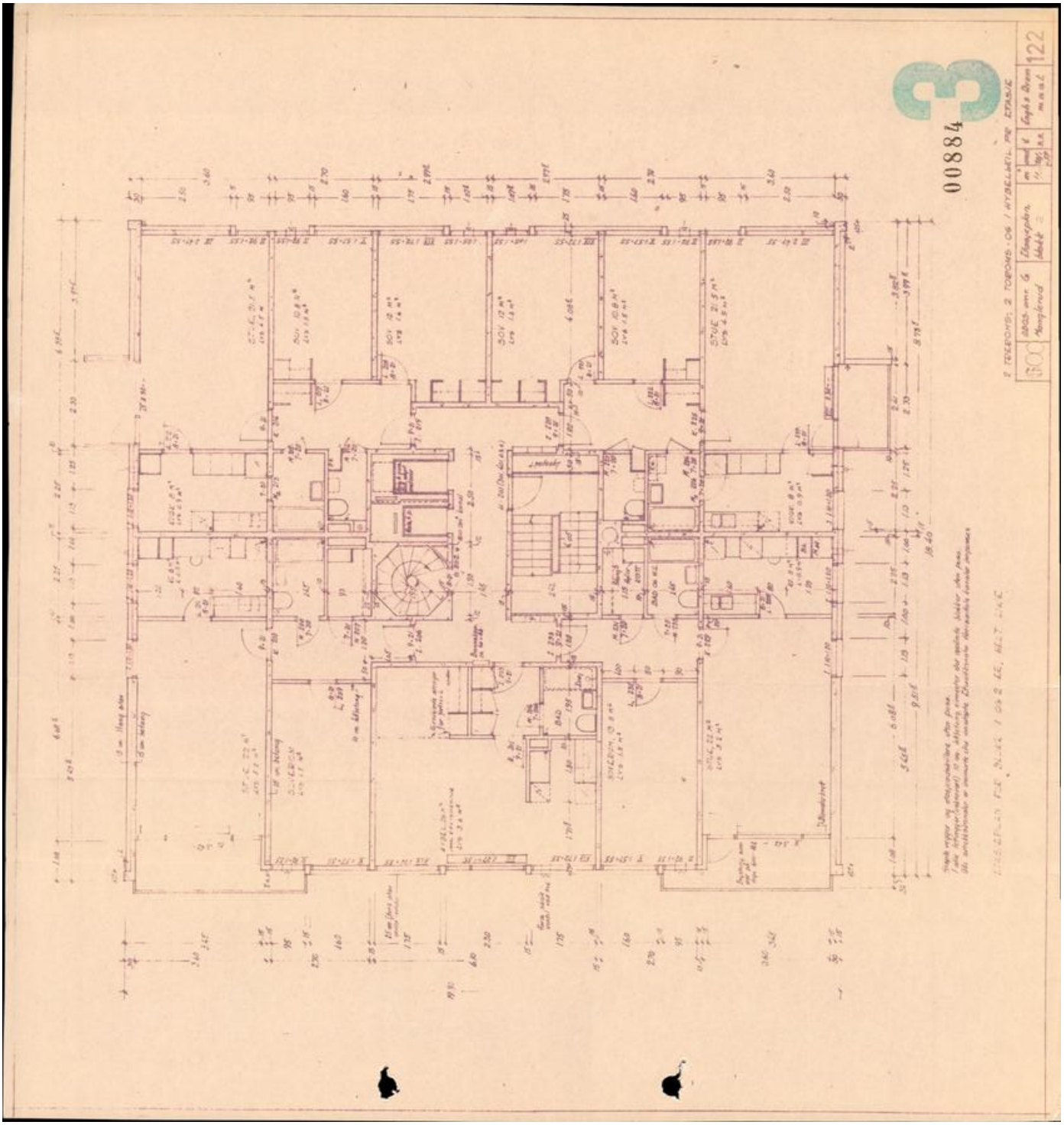


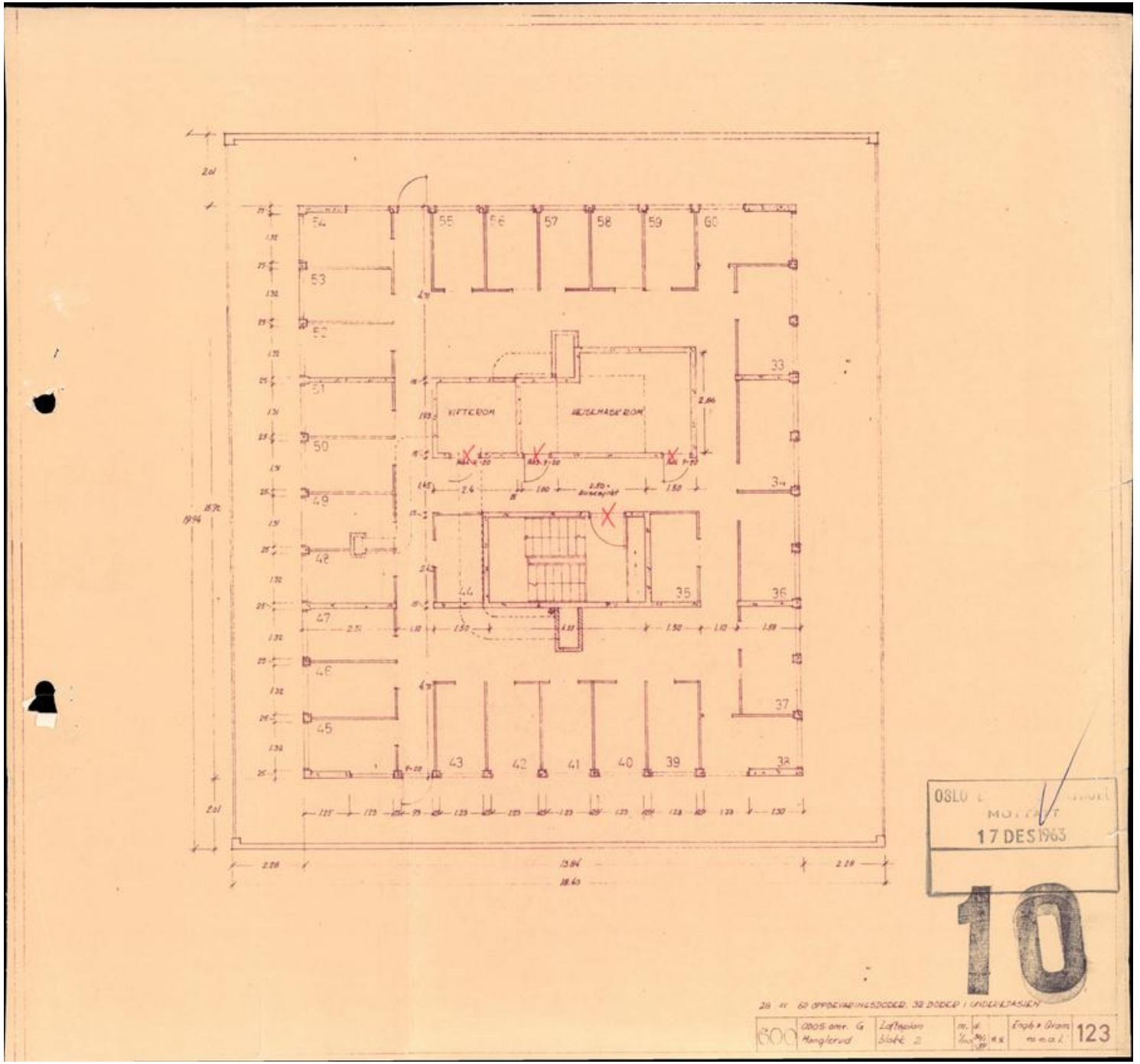
00884

1

600 | 0005 mod. G | KJELLER | BLOKK 2. | 120


00884
2
600
121

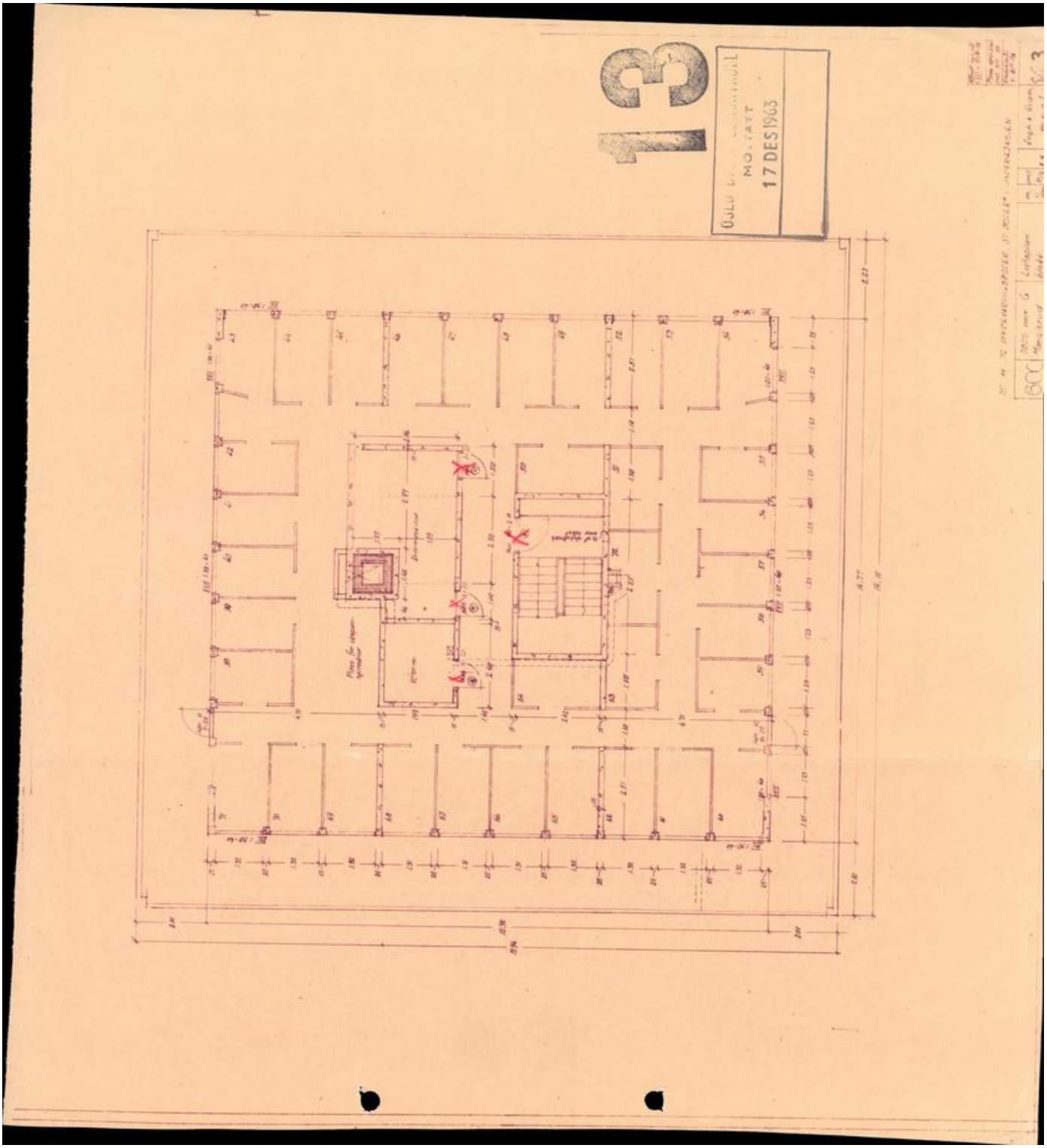


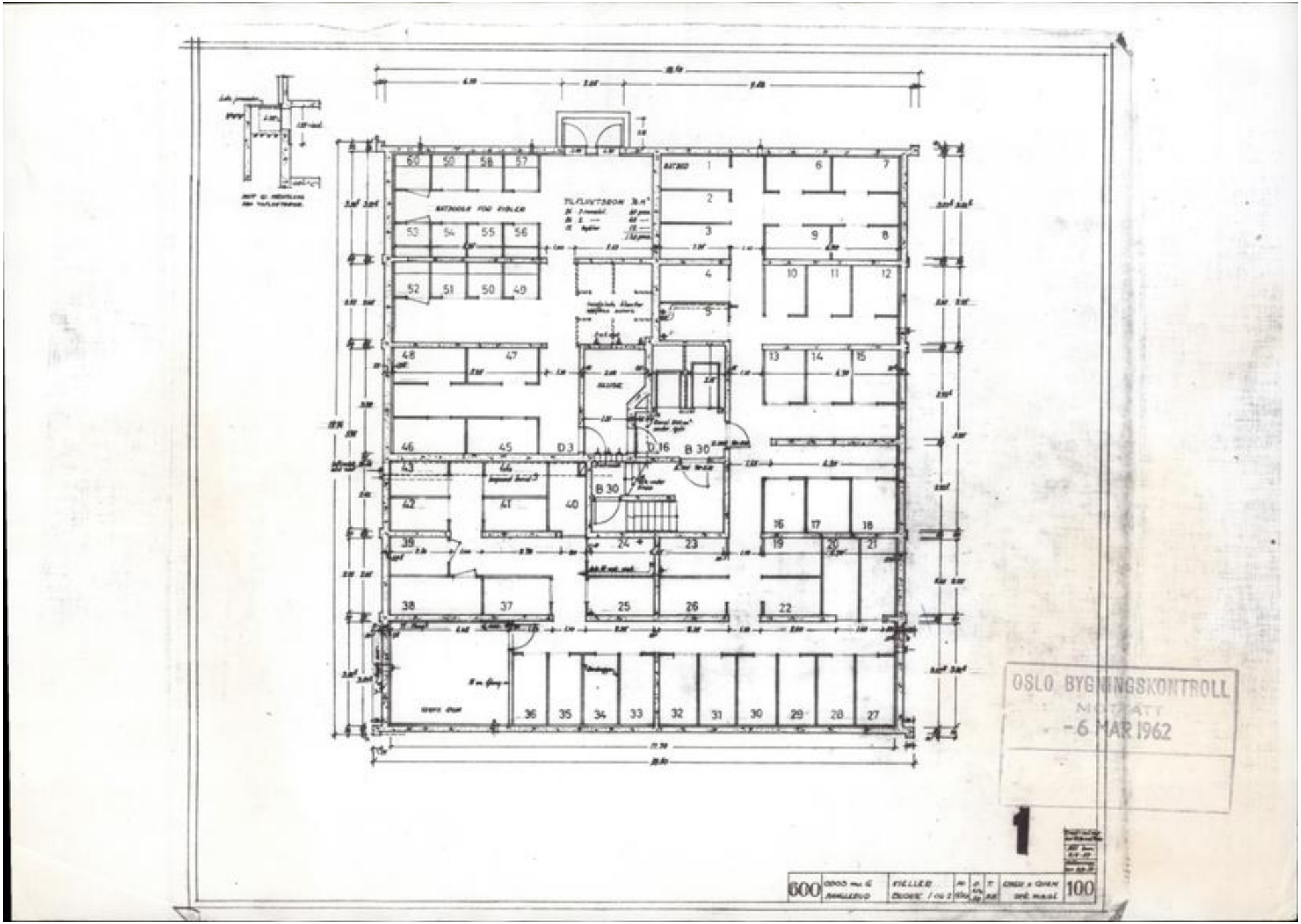


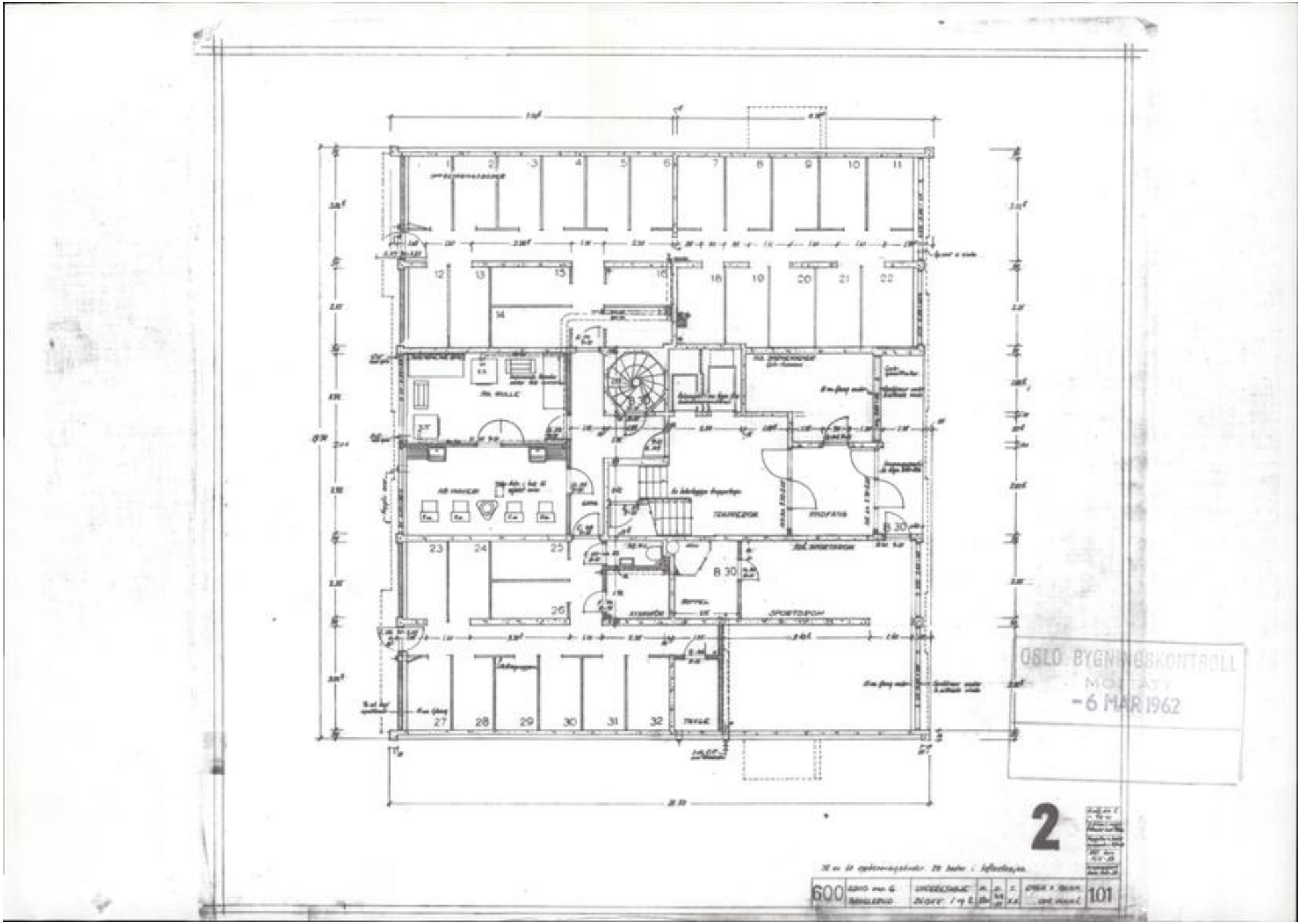
OSLO
17 DES 1963
10

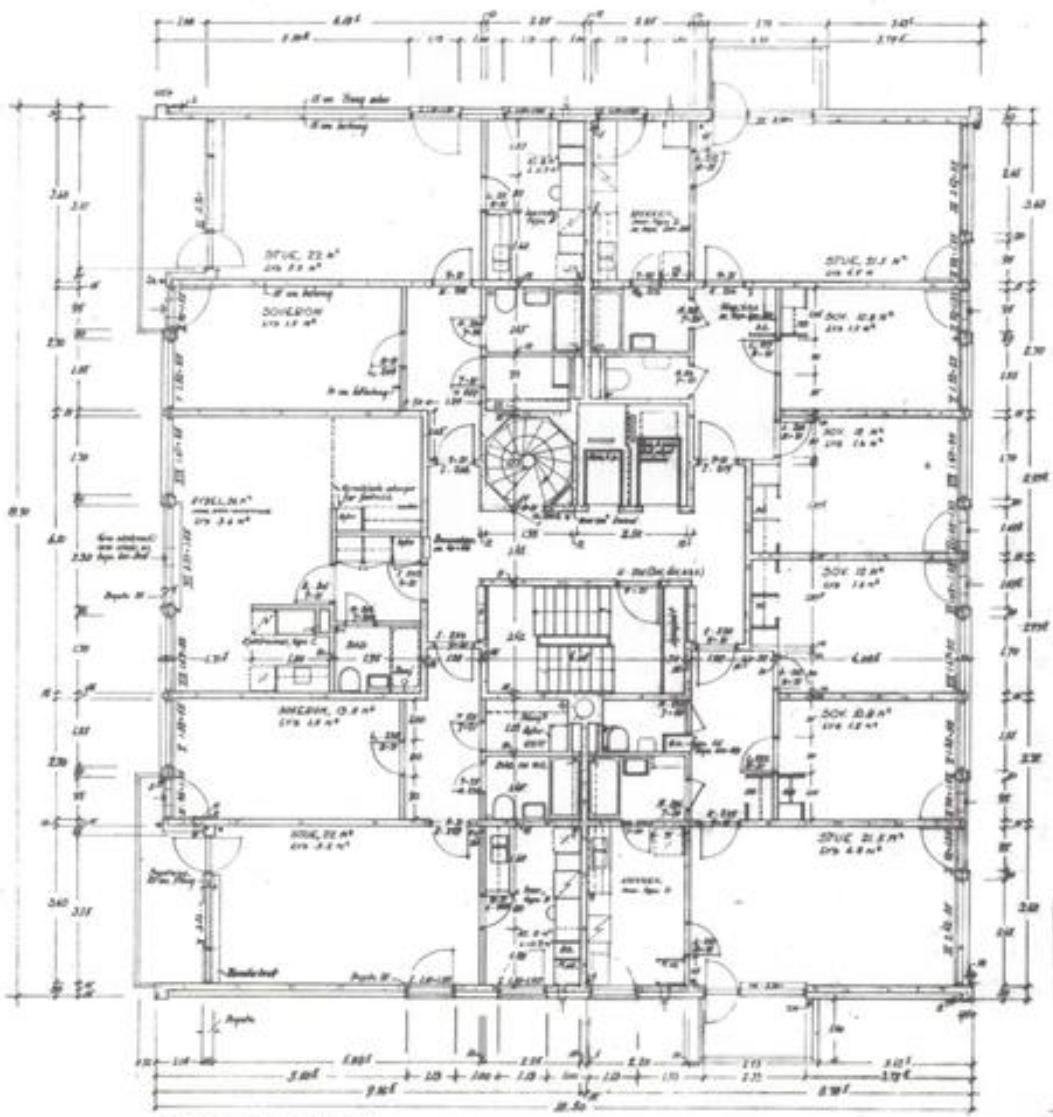
28 IV 60 OPPBEVARINGSBODDER. 32 BODDER I UNDERSTASJON

1500	OBOS avd. G Manglerud	Loftsplan Blokk 2	m. 1:100	Engh & Grøm m.m.a.l	123


17 DES 1963


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-6 MAR 1962
1
600
100


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 MAR 1962
2



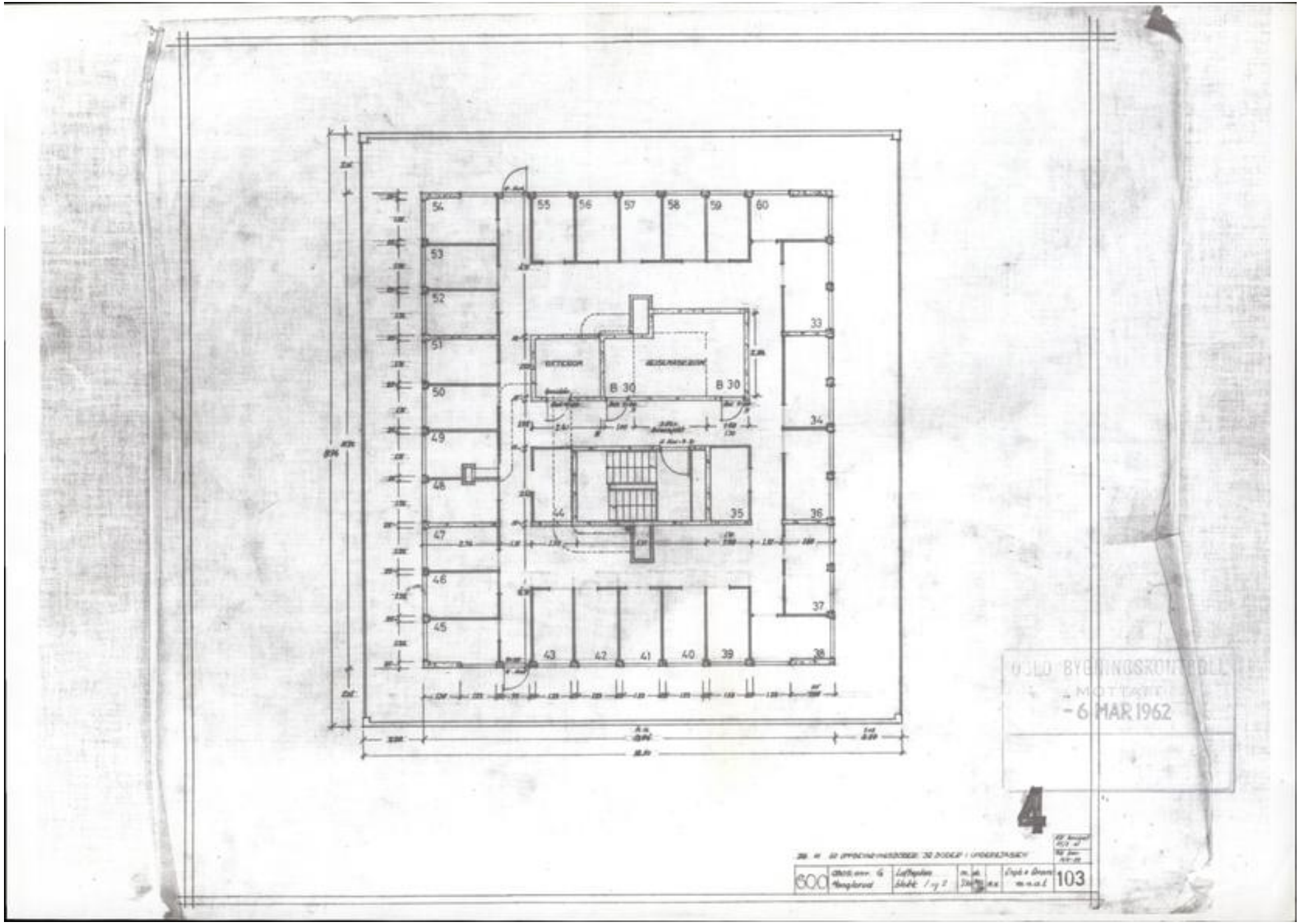
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 MAR 1962

3

ETASJEPLAN FOR BLOKK 1 OG 2 ER MELT LIKE

2 TOEROMS, 2 TOEROMS - OG 1 HYBELLEIL PR. ETASJE

102



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
- 6 MAR 1962

4

103

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

148/188 Blokk 2 Område G.
J.nr 59/884. Manglerud.

Puss- og innredningstill.

Brukstillatelse

Meldinger:

- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret.
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐ Brannvesenet
- ☐ Helserådet
- ☒ Veivesenet
- ☒ Vann- og kloakkvesenet, rørl.avd.
- ☐ Pipeattest
- ☒ Parkvesenet, hagebrukskontoret
- ☒ Heis
- ☐
- ☐

14/2-62

4

4

4

4

4

4

Ferdigbesiktigelse 26.1.65 T.B. O.V.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 26.1.65 T.B. O.V.

Ferdigattestert 23/8 65 Sign.

Arbeidets art: Høyhus

Ansvarshavende: I. M. Luf Hammerstyr

Byggetillatelse: Gr.avd. 22/8-59

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
148	~~188~~ 275 ✓	Blokk 2.	

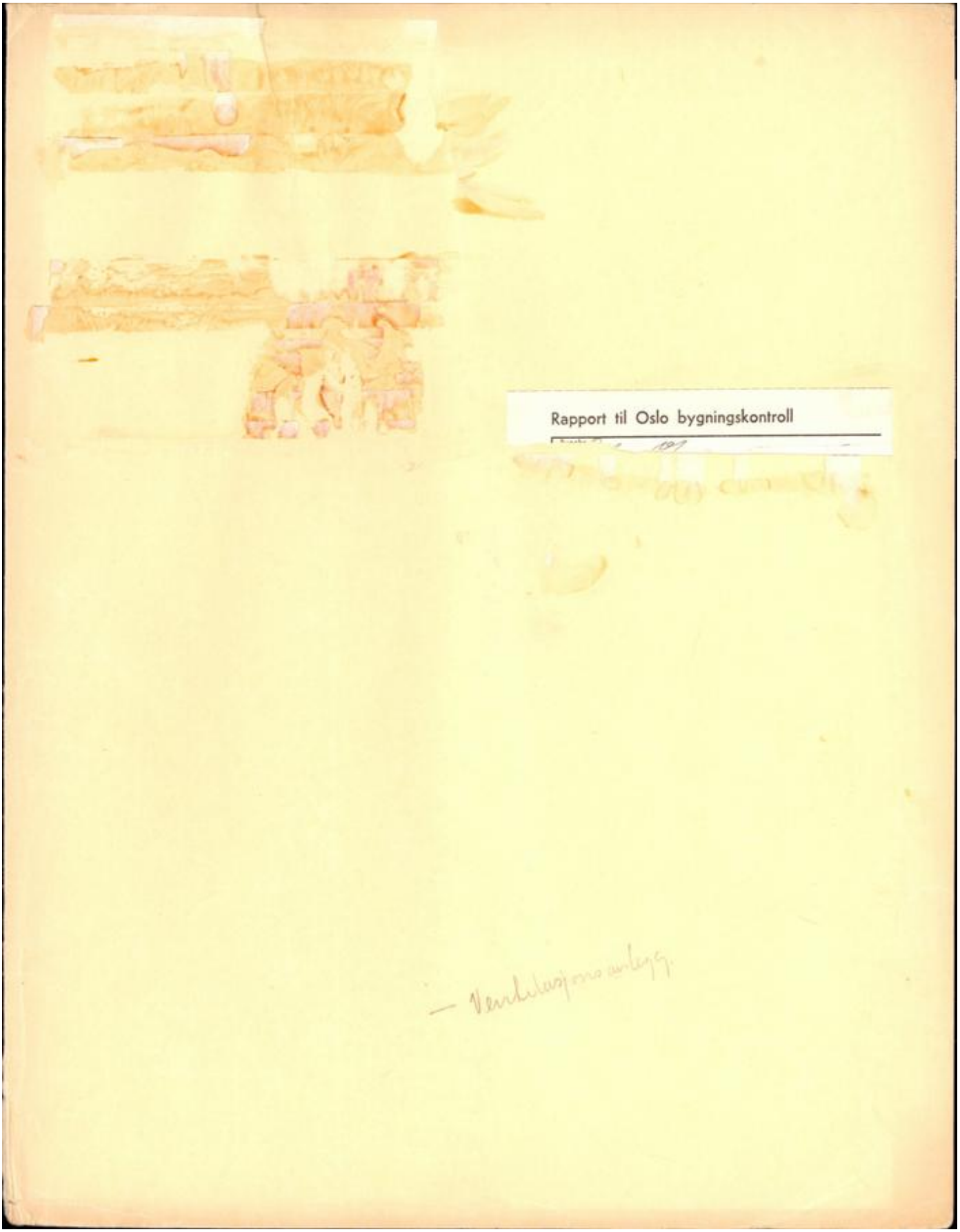
Matr.nr.: Rugen. 42

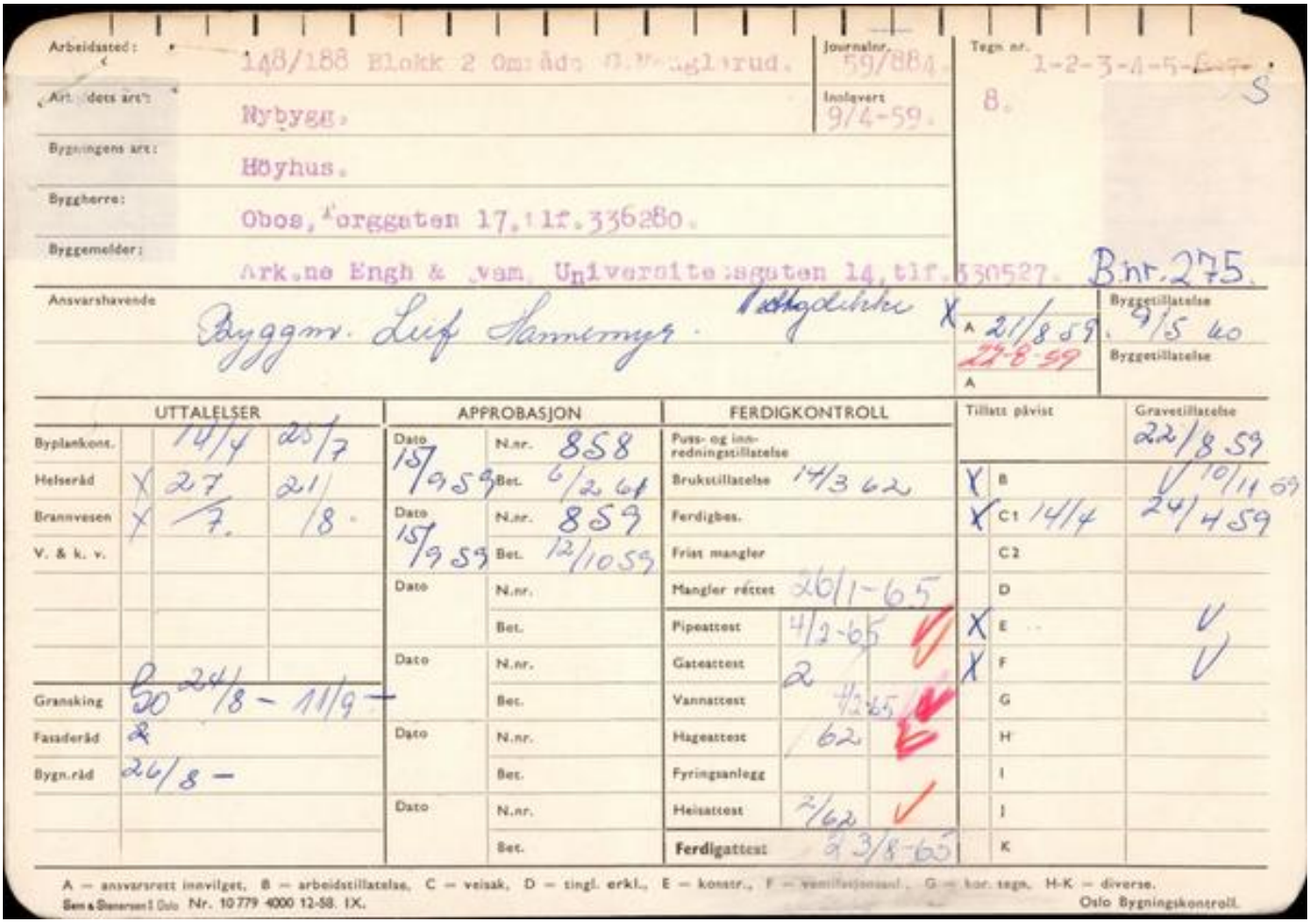
Adresse: Område G. Manglerud.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr. 00884
Mottatt 9 APR 1959
G nr. B nr.
Bl. nr.

STATISTIKK-FERDIG — Påbegynt 11 2 60

Oslo Bolig og Sparelag


Rapport til Oslo bygningskontroll



Arbeidssted: 148/188 Blokk 2 Område Ø. Manglerud. Journalnr. 59/884. Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8. S

Art av dets arb't: Nybygg. Innlevert 9/4-59.

Bygningens art: Høyhus.

Byggherre: Obos, Torggaten 17, tlf. 336280.

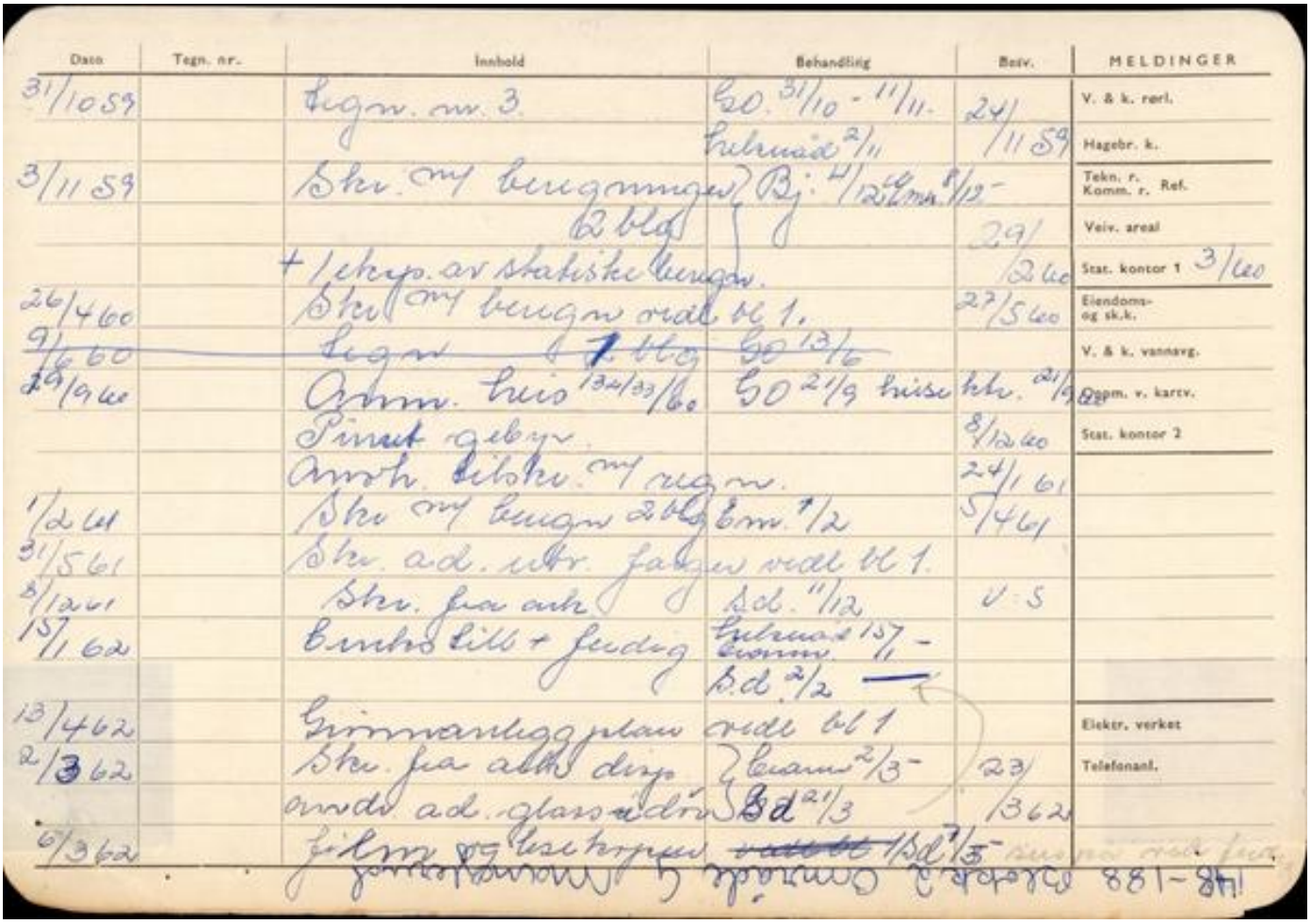
Byggemelder: Ark. no Engh & Svan, Universitetsgaten 14, tlf. 330527. B.nr. 275.

Ansvarshavende: Byggmr. Leif Sammernes. Godkjent X A 21/8 59. 22-8-59 A. Byggetillatelse 9/5 60. Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		10/4	25/7	Dato 15/9 59	N.nr. 858		Puss- og innredningstillatelse				22/8 59
Helseråd	X	27/7.	21/8.		Bet. 6/2 61		Brukstillatelse	14/3 62	X	B	V 10/11 59
Brannvesen	X			Dato 15/9 59	N.nr. 859		Ferdigbes.		X	C1 14/4	24/4 59
V. & k. v.					Bet. 12/10 59		Frist mangler			C2	
				Dato	N.nr.		Mangler rettet	20/1-65		D	
					Bet.		Pipeattest	4/2-65	X	E	V
				Dato	N.nr.		Gateattest	2	X	F	V
Granskning		24/8 – 11/9 –			Bet.		Vannattest	4/2 65		G	
Fasaderåd				Dato	N.nr.		Hageattest	62		H	
Bygn.råd		26/8 –			Bet.		Fyringsanlegg			I	
				Dato	N.nr.		Heisattest	2/62		J	
					Bet.		Ferdigattest	23/8-65		K	

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

Sem & Stenersen I Oslo Nr. 10779 4000 12-58. IX. Oslo Bygningskontroll.



Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Bsv.	MELDINGER
31/10 59		Lagn. nr. 3.	Gb. 31/10 - 11/11.	24/	V. & k. rørl.
			Lukmsd 2/11	/11 59	Hagebr. k.
3/11 59		Skr. m/ bygning	Bj: 4/12 Lmn. 8/12 -		Tekn. r. Komm. r. Ref.
		2 bldg		29/	Veiv. areal
		+ 1 skyp. av statiske bygn.		/2 60	Stat. kontor 1 3/60
26/4 60		Skr m/ bygn rekl. bl 1.		27/5 60	Eiendoms- og sk.k.
9/6 60		~~Lagn 4 1. bldg~~	~~Gb 13/6~~		V. & k. vannavg.
29/9 60		Anm. hvis 34/33/60	Gb 21/9 hvis	hkr. 21/9	Oppm. v. kartv.
		Pmt gebyr.		8/12 60	Stat. kontor 2
		Anth. bilskr. m/ lagn.		24/1 61	
1/2 61		Skr m/ bygn 2 bldg	Lmn. 7/2	5/4 61	
31/5 61		Skr. ad. utv. fabygn	rekl bl 1.		
8/12 61		Skr. fra ark	Lsd. 11/12	V.S	
15/11 62		Innhs bilk + fending	Lukmsd 15/1 - Lmnn.		
			L.d. 2/2		
13/4 62		Grunnarbeidsplan	rekl bl 1		Elektr. verket
2/3 62		Skr. fra arkt. dirp.	Lmnn 2/3 -	/23	Telefonanl.
		anvdv ad. glassvidre	Bd 21/3	/3 62	
6/3 62		Silkm og luftrepper	~~rekl bl~~ Bd 7/3 -		

188-189 Oppkjøp & Omsetning av Eiendommer

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Betv.	MELDINGER
17/12-63					V. & k. rør.
29/1-64					Fagbr. k.
					Telefon r. Rød Kontor. r.
					Veiv. arrest
					Stat. kontor 1
					Elendom-mer og sk k
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kurtv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verker
					Telefonavt.

Bens Bøhmers Bok. Nr. 10 807 1000 7-61 IX. Oslo Bygningskontoret.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted	148/188 bl. 2 Område G. Manglerud.	Journalnr. 59/884	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7 og 9.
Arbeidets art	Nybygg.	Innlevert 9/4-59	
Bygningens art	Høyhus		
Byggherre	OBOS, Torggt. 17. tlf. 336280.		
Byggemelder	Ark.ne Engh & Qvam, Universitetsgt. 14. tlf.330527		

Dato 15. september 1959. RGO/Krm

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

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd som i møte den 2/9 1959 fattet følgende vedtak:

" Under henvisning til de krav som er stillet av helserådet den 30/7 1959 og av brannstyret den 20/8 1959 godkjennes byggemeldingen på følgende betingelser:

1. Hovedtrapperommet godkjennes med overlys på betingelse av at det ellers utføres etter gjeldende regler for lysforhold i påbudte trapper i Oslo, jfr. bygningssjefens sirkulære nr. 40/53.
   Brannsjefens krav om røykavtrekk og nødbelysning må oppfylles for begge trapperom (både hovedtrapp og bitrapp).
2. Etter omstendighetene godkjennes "fellesrommene" med de størrelser som er vist i plan av underetasje.
3. Hybelleilighetene forutsettes bare leiet ut til enslige personer.
4. Vinduer må kunne pusses farefritt. Det vises i dette tilfelle til anmelders redegjørelse i skriv av 14/1 1959 vedrørende blokk 3 som er godkjent.
5. Vedrørende balkongrekkverk forlanges følgende minimumshøyder:
   0.9 m for 1. 2 og 3. boligetasje,
   1.0 m for 4.5. 6 og 7. "
   1.1 m for 8. 9. 10. 11. "
   1.2 m for 12. boligetasje og loftsetasjens terrasserekkverk.
   Hvor rekkverk utføres med sprosser må disse være stående.

Vedrørende beliggenheten og bygningens høyde vises til områdekartet samt til byplankontorets uttalelse av 25/7 1959 som vedlegges.

Helserådets og brannstyrets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenparter av 30/7- og 20/8 1959.

Vedrørende tynnpuss på utvendige lettbetongvegger må vår distriktsingeniør pålegg m.v. på stedet følges.

Det bør under byggets oppførelse sørges for nødvendige fester som kan benyttes til sikring av stillaser som kan tenkes anvendt til framtidige vedlikeholdsarbeider. Forslag sendes Oslo kommunale Arbeidstilsyn til godkjennelse.

Fortsettes

5000 serr. 12-58. E. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
148/188 bl.2 Område G. Manglerud.	59/884	1-2-3-4-5-6-7 og 9.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V, VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateoppørbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem R.Glasø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

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

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

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

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

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

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitektene Engh & Qvam,
Universitetsgt. 14,

O s l o .

24. november 1959.

Arkitekt Glasö-Olsen.

RGO/SH 59/883 og 884

Höyhus på gnr. 148, bnr. 188, Blokk 1 og 2. Område G,
Manglerud, tilhörende: OBOS.

Deres skriv av 29/10-59 med söknad om dispensasjon vedr. punkt 3
i Brannstyrets pålegg av 20/8-59, har vært oversendt Oslo brannvesen,
som uttaler seg som vedlagte gjenpart av 5/11-59 viser.

Idet Bygningskontrollen henholder seg til Brannvesenets uttalelse,
godkjennes söknaden.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad.
bem.

R.Glasö-Olsen.

10. januar 1964

Arkitekt John Engh,
Oscarsgate 19,
Oslo

distr.arkitekt Glasø-Olsen

RGO/Krw 59/884

Gnr. 148, bnr. 188 bl. 2 område G. Manglerud.
Høyhus.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 11 samt brev av 16/12-63 (arkivert i sak for bl. 1) approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Takterrassen tillates tatt i bruk på betingelse av at rekkverket får en høyde av minst 120 cm, at rekkverket får "tett" utførelse eller utføres med vertikale sprosser med avstand maks. 15 cm, og for øvrig at bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet følges, jfr. også bygningsrådets vedtak av 2/9 1959 som er referert i vårt approbasjonsskriv av 15/9 1959.

Byggeløyvekontorets stempling av den nye tegningen er unødvendig.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

R. Glasø-Olsen

Takterrassen er ikke kommet til utførelse.
26. 1. 65. O.V.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 23. aug. 1965.

TB/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 148, bnr. 275 av bnr. 188, bl. 2, Rugveien 42.

Journalnr.
59/884.

Arbeidets art
Höyhus.

Avsluttende synsforretning
26.1.1965.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder
Arkitektene Engh & Qvam, Universitetsgata 14.

Ansvarshavende
Tömmermester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. —

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.06.2026
Kunde: Martine Fagerli Husum
Laget for: d.tran@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535348
Deres ref: 9296410

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 148, BNR. 275.

Vi viser til bestilling av 18.06.2026 for eiendom gnr. 148, bnr. 275.

GNR. 148 BNR. 275

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1959.

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

43234 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

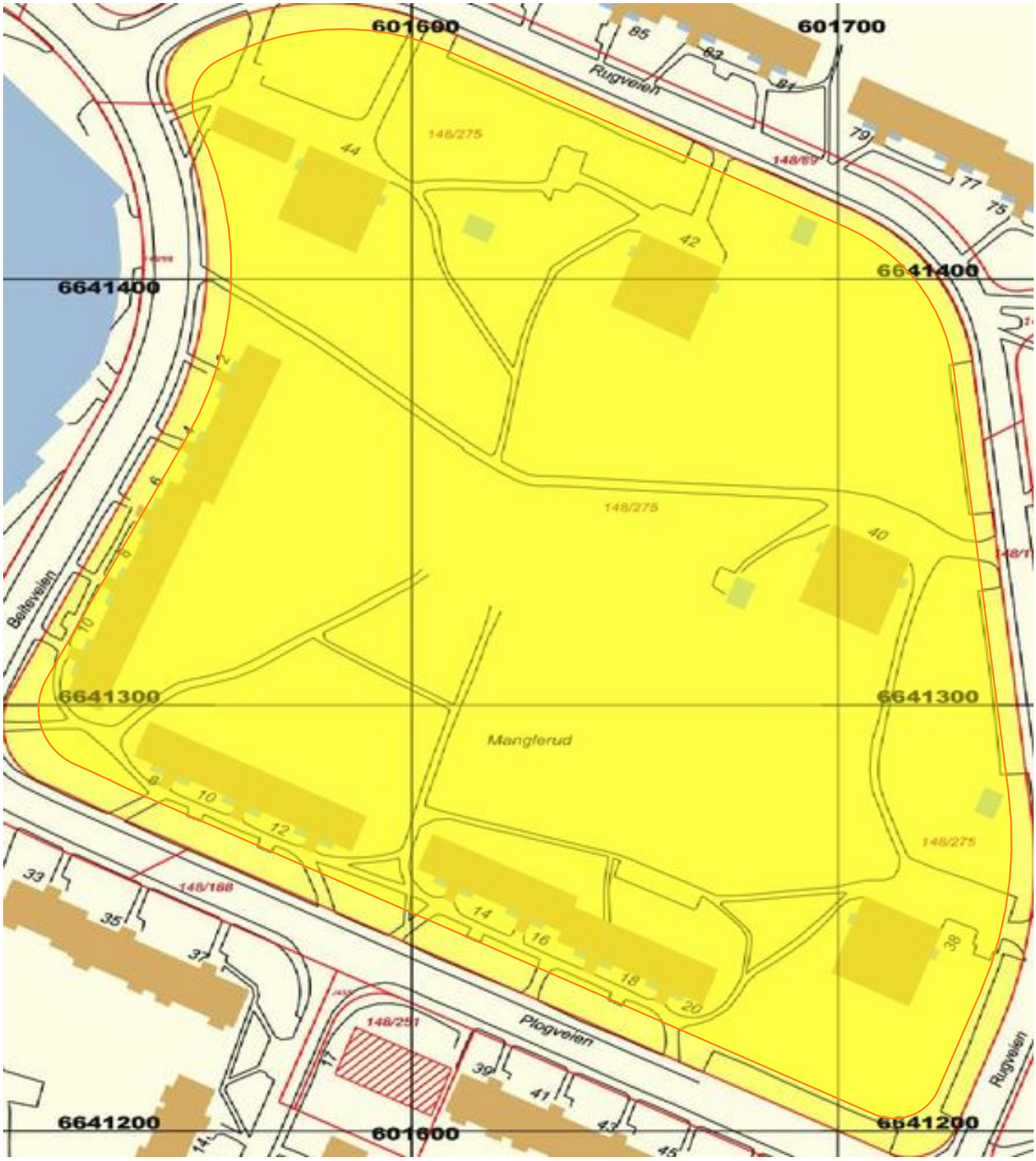
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

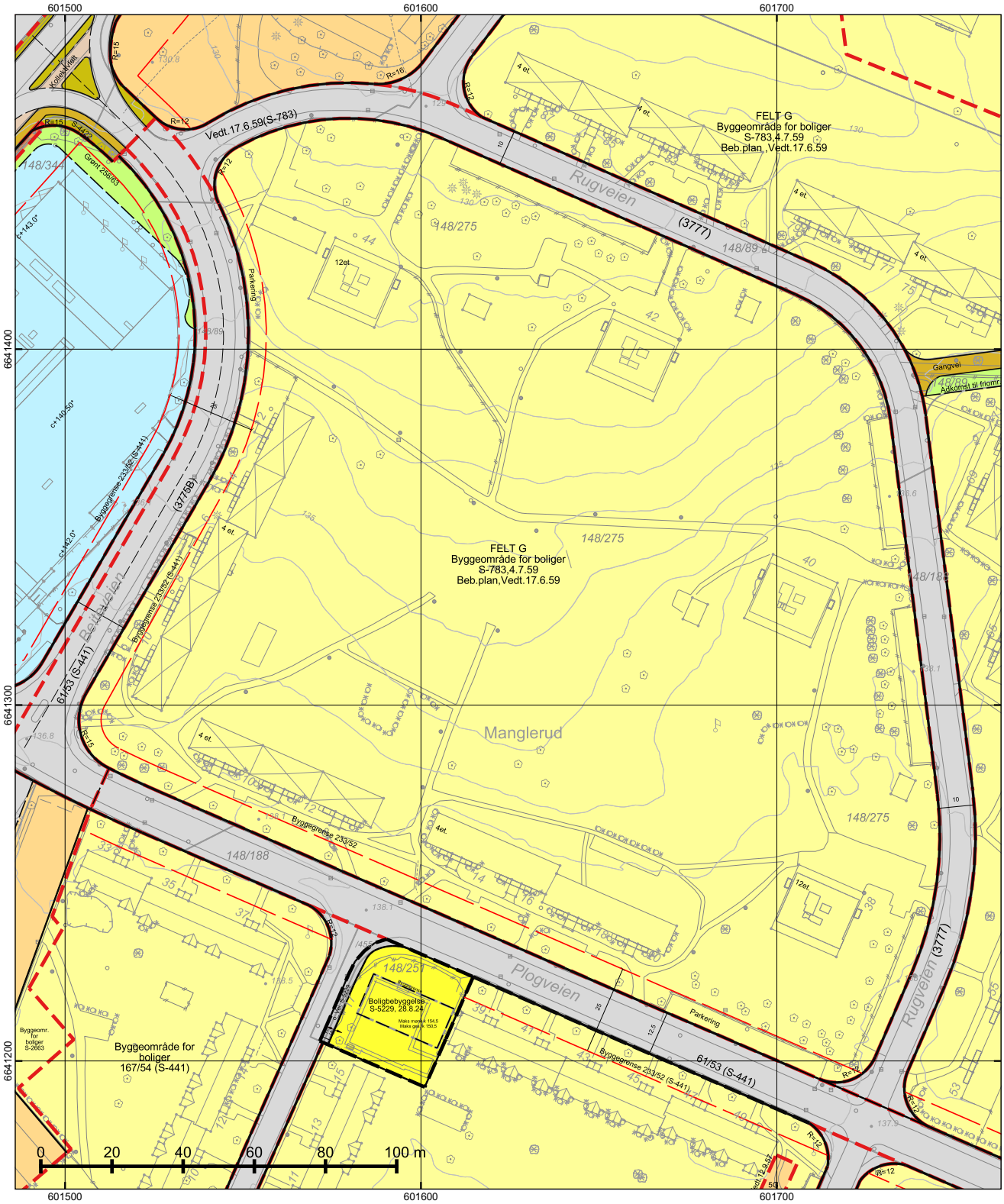
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
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: 159621/ 86535348
Adresse: Rugveien 42
Gnr/Bnr: 148/275

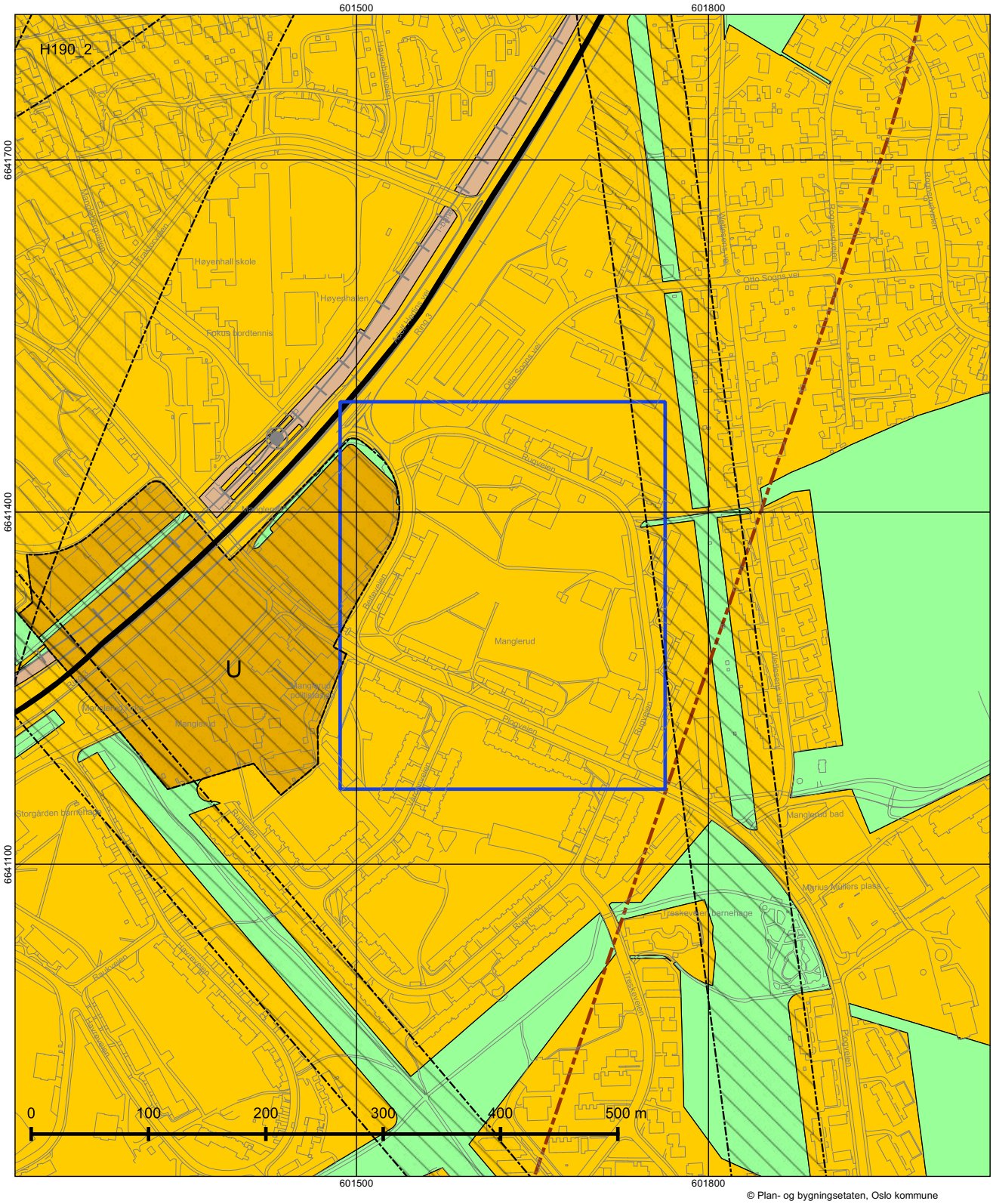
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159621/86535348
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



V170659

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

V170659 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

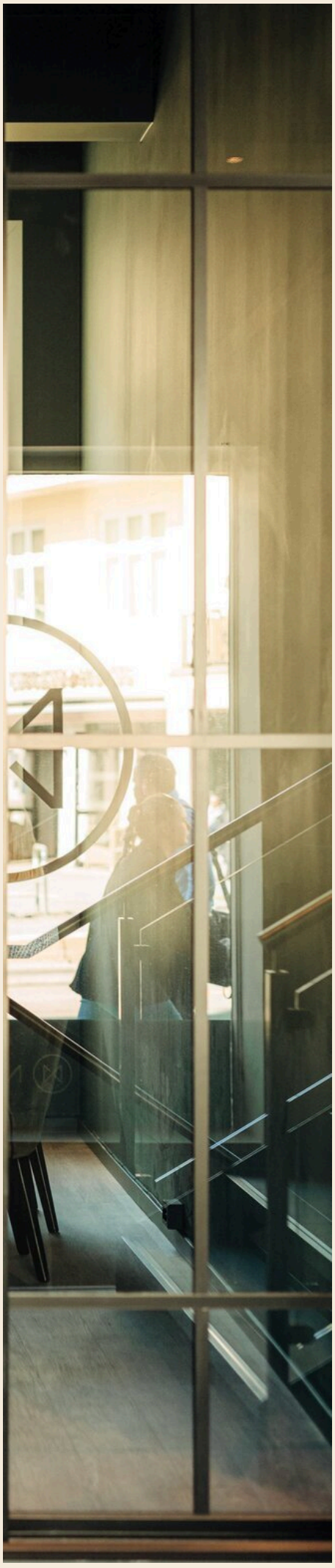
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Østensjø

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0097/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rugveien 42 0679 OSLO
Matrikkel: Gnr 148, bnr 275 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Rakel Schei
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
r.schei@nordvikbolig.no
417 80 944



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: