NORDVIK

Plogveien 28B

3 soverom | 124 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Plogveien 28B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lekkert rekkehus o/tre plan | Solrik uteplass | Garasje | 2 bad | Flere boder | Optimal intern beliggenhet |Barnevennlig

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**10 257 786,-**
Fellesgjeld	**748 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 564,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

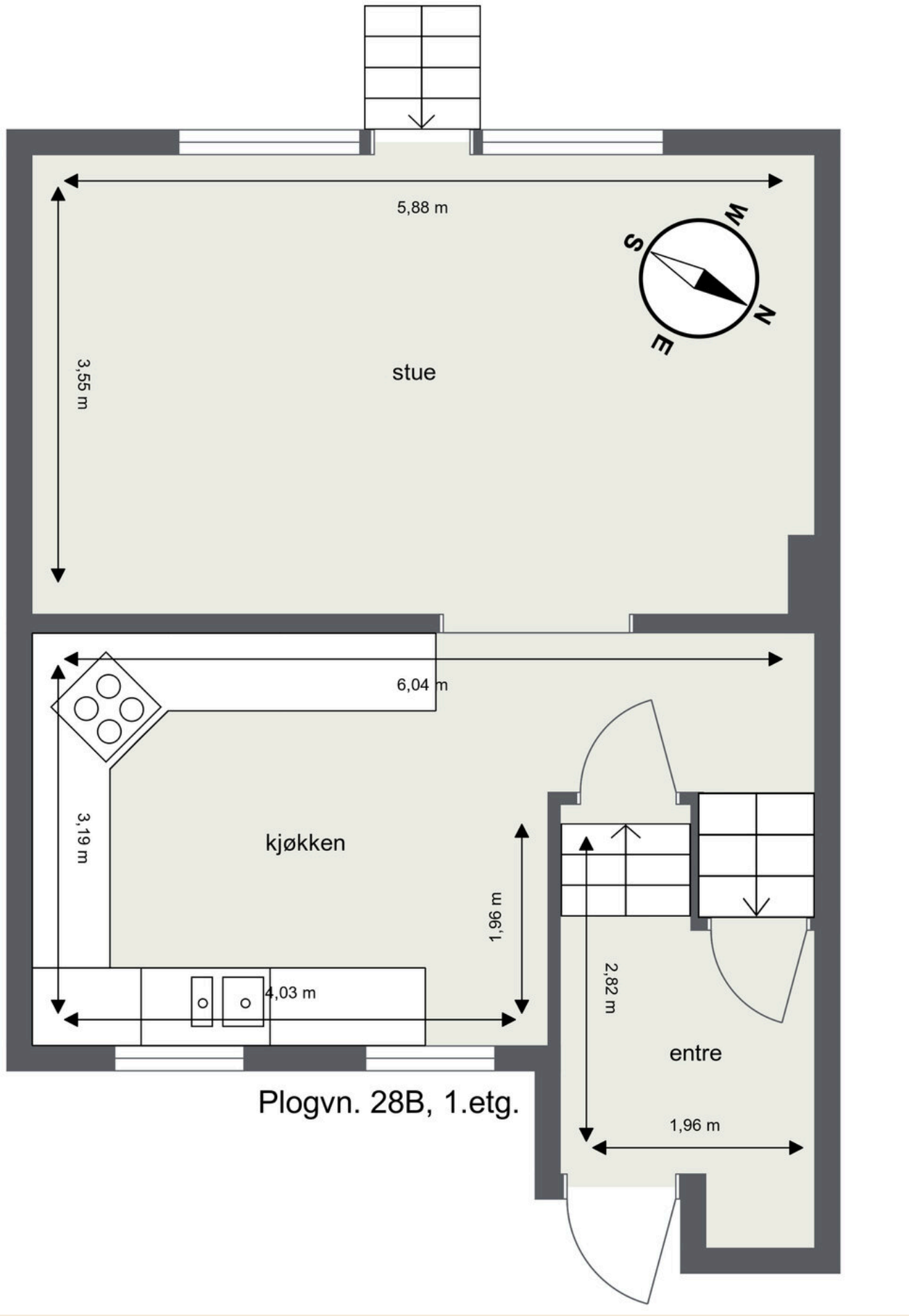
Kort fortalt

Nordvik Østensjø v/Renee B. Løkke har gleden av å presentere Plogveien 28B | Et tilbaketrukket og innholdsrikt rekkehus med svært barnevennlig og skjermet beliggenhet. Boligen har en familievennlig planløsning over tre etasjer bestående av luftig stue med adkomst til solrik uteplass, tidløst kjøkken m/alt integrert, 3 gode soverom, to pene bad, og kjelleretasje. Her bor du i et veldrevet borettslag i et barnevennlig område på Manglerud, perfekt for barnefamilier.

Verdt å merke seg:
Solrik uteplass m/markise og hage
To bad
Nytt delikat bad i 2. etg. (2022)
Tre gode soverom
Nyere vinduer (2017)
Borettslaget har gjort betydelig oppgraderinger i senere år
Kjelleretasje
Garasjeplass i rekke med EL*
Kort vei til skole og barnehager
Nærhet til sentrum, marka og off.transport

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm



















Velkommen inn for en nærmere titt...





Gjennomgående planløsning og store vindusflater gir gode lys- og solforhold. Vinduer og balkongdør fra 2017 med 3-lags energiglass.

1. etasje består av delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til flere sittegrupper og soner, samt romslig entré.



Det er god plass til spisegruppe.





Pent og tidløst kjøkken med rikelig av benke- og skapplass.

Modernisert kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, hovedsakelig fra 2022.



På kjøkkenet er det rikelig med benke- og skapplass. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.





Sjarmerende spisekrok på kjøkkenet med plassbygd benk som gir både komfort og optimal utnyttelse av rommet.

Delvis åpen planløsning gir en sosial og hyggelig atmosfære.




LøvåsFoto

Hovedsoverommet |
Romslig soverom med god plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord.





Rommet har praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring.

Praktisk løsning med innebygde skap.



Soverom II | Innbydende rom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning.





Her det godt med naturlig lysinnslipp.

Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.



Boligen har tre gode soverom. Ekstra lagringsplass i bod over trapp.





Ingen innsyn og rikelig med naturlig lysinnslipp.

Soverom III | Praktisk soverom med plass til seng og skrivebord.



Delikat og romslig bad fra 2022.





Badet består av innebygd badekar, servant med innredning, speilskap, toalett og varmekabler. Downlights i himling.

Detaljbilde.





Familievennlig planløsning med kjellerstue.





Her er det god plass til flere sittegrupper og soner, samt tv-seksjon. Rommet byr på gode bruksmuligheter.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue ikke oppfyller kravene som stilles til rom for varig opphold.



Peis i kjellerstue gir en lun og hyggelig atmosfære.





Det er god plass til oppbevaring i to romslige boder.

Lyst og romslig bad/vaskerom med dusj, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, innredning og toalett.



Varmekabler i gulv.





Entrè med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Velkommen inn til hyggelig visning!



Hyggelig inngangsparti med en liten uteplass.





Boligen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Manglerud. Herfra er det kort vei til off. kommunikasjon, skoler/barnehager, servicetilbud og de fleste andre fasiliteter du trenger i hverdagen.

Det medfølger bruksrett til én garasje i felles rekke, m/ tilhørende innvendig bod. Elbil-lader fra Elaway er installert i regi av borettslaget. Garasjen er utstyrt med strøm og belysning samt elektrisk leddport.



Hyggelig fellesområde med grøntareal og sittegrupper. Borettslaget har gjort betydelig oppgraderinger i senere år.





Manglerud Senter med en rekke butikker og servicetilbud.

Manglerud bad sto ferdig høsten 2022, og er et samlingspunkt i bydelen




60 BUTIKKER
270 P-PLASSER
LINDEX
APOTEK1
Dominos
JEANA
Utgang Exit
Manglerud



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0042/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Plogveien 28B, 0681 OSLO
Gnr 148, bnr 282 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Manglerudhøgda Borettslag, org.nr. 950384824

Selgere
Lisa Grav Henriksen
Torbjørn Sletten

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
748 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 248 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 786,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 257 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 272 786,- (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
1962

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 145 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 38 kvm. Trapperom, gang, mellomgang, bod, bod 2, bad/vaskerom og kjellerstue.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entre, trapperom, kjøkken og stue.
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod og bad.
Total BRA: 42 kvm.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder:
1. etg: Entre, trapperom, kjøkken og stue.
2. etg: Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod og bad.
Kjeller: Trapperom, gang, mellomgang, bod, bod 2, bad/vaskerom og kjellerstue.
Terrasse på 35 m².

Det medfølger 1 stk. garasjeplass i felles rekke.

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

Standard
Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Utvendig > Utvendige trapper:
- Trapp er uten rekkverk.

- Iht. TEK17 skal rekkverk etableres der det er fare for fall ved nivåforskjeller over 0,5 meter. Utforming skal hindre gjennomfall og klatring, og åpninger skal normalt ikke overstige 10 cm. Rekkverk skal ha tilstrekkelig styrke og være forsvarlig festet.
Konsekvens/tiltak:
- Trapper må sikres med rekkverk for å oppfylle krav til sikkerhet.
- Kostnadsestimat: Under 20 000.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien.
- Stikkontakt er plassert ved gulv (våtsone) og er ikke godkjent løsning.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Stikkontakt må flyttes.
- Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Hjelpesluk for dusj er plassert under dusjlist og er silikonert fast, dette vanskeliggjør inspeksjon og rensing
Konsekvens/tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Innvendig > Overflater 2:
- Stedvise sår og merker i vegger etter oppheng og generell bruksslitasje.
- Teppe i gang i kjeller med luftlomme og parkett i stue/kjøkken med avvik som riper og hakk.
- En del knirk i originalt tregulv i 2.etg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- I gang i 2.etg. er det målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
- Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Det er utforede vegger under terreng i bl.a. kjellerstue og bad/vaskerom.
- Det er utført hulltaking i utforet vegg i kjellerstue og det er utført fuktmåling med bruk av Protimeter MMS 3.
- Ved måling ble det ikke registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill eller vegg.

Innvendig > Innvendige trapper:
- En del sårskader og bruksslitasje på overflater. Noe knirk i repos.

Innvendig > Innvendige dører:
- Innerdører av original opprinnelse med bruksslitasje og enkelte avvik i overflater som sårskade.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det er ikke montert tettemuffer på tilførsler i benkeskap på kjøkken. Rør-i-rør-systemer er laget slik at eventuelle lekkasjer på innerøret skal kunne oppdages og håndteres. Tettemuffen sikrer at lekkasjevannet ikke kan sive ut i vegg eller gulv, men ledes riktig vei gjennom varerøret.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsanlegget er delvis fornyet, men opprinnelige avløpsledninger i støpejern/plast av eldre dato er fortsatt i bruk. Ledningene har høy alder og usikker restlevetid, med økt risiko for slitasje, avleiringer og lekkasje. Kombinasjonen av nytt og eldre anlegg medfører at avløpsanlegget samlet vurderes til TG2, hvor alder på opprinnelige ledninger trekker karakteren ned fra TG1.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen rundt bygningen lot seg ikke kontrollere da den er skjult av terreng og konstruksjoner, og vurdering krever destruktive inngrep. Med en brukstid for drenering på normalt 30–40 år må det påregnes at eldre drenering kan være svekket eller nær forventet levetid. Dette kan medføre redusert avrenning, økt fuktbelastning mot grunnmur, risiko for fuktinntrengning, muggsopp- og råteutvikling samt frost- og luktproblemer. Tilstanden kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen, og eventuell oppgradering bør vurderes dersom alder eller tegn på fukt tilsier det.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Vindu er plassert i våtsone og tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader. Bunnforing på vindu med fall for avrenning. Noe naturlig avvik i sementfuger i dusj.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vindu i våtsone:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vindu er plassert i våtsone og tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på karm/ramme og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Gulvflis:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert bom under midtre gulvflis i rommet men ingen tegn til oppsprekking eller slipp fra underlaget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tekniske installasjoner > Oppvarming:
- Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, peisovn i kjeller og varmekabel på begge bad. Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
- Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og antas å være fra byggeåret 1962. De utvendige vann- og avløpsledningene er skjulte konstruksjoner som er overdekket med masser, og det foreligger derfor ikke mulighet for visuell inspeksjon uten bruk av kameraundersøkelse.
- Det utvendige VA-anlegget er fra opprinnelig byggeår og har dermed passert 60 års brukstid. Fastsettelse av tilstandsgrad er gjort på bakgrunn av en helhetlig vurdering av anleggets alder og forventet gjenværende levetid.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Parkering
Det medfølger bruksrett til 1. stk garasje i felles rekke med tilhørende innvendig bod.

Garasjen er utstyrt med strøm og belysning samt elektrisk leddport. Elbil-lader fra Elaway er installert i regi av borettslaget.

Ellers er det muligheter for parkering i Plogveien.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- 2022 - Oslo Byggrehab. Komplett rehabilitering av bad i andre etasje. Foreligger full dokumentasjon på rør, elektro og bygningsmessig (membran). 2022 - Recover. Sanering og tørking av bindingsverk mellom første og andre etasje etter fuktskade, lukking av himling og maling.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- 2022 - Oslo Byggrehab. Komplett rehabilitering av bad i andre etasje. Foreligger full dokumentasjon på rør, elektro og bygningsmessig (membran).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- 2022 - Oslo Byggrehab. Komplett rehabilitering av bad i andre etasje. Foreligger full dokumentasjon på rør, elektro og bygningsmessig (membran).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Oslo Byggrehab. Tetting av pipeløp i første etasje. Det gjøres også jevnlige kontroller av utvendig (pipe, tak) i regi av borettslaget. Styret sitter på all dokumentasjon her.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært.
- Kun dreneringsarbeider i hage ifm planting av hekk og overflatevann under platting, ikke i tilknytning til hus.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja. Ljan elektro - utført arbeid i 2020, 2022, 2023 og 2024. All dokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
-2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Elaway, gjort i regi av borettslaget. Styret sitter på all dokumentasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Etablert platting og bygd utebod ved inngang. Bygd ny platting i hage. Har dokumentasjon og bilder på platting + underkonstruksjon og drenering.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- 2022 - vannlekkasje på bad i andre etasje som gjorde at badet måtte totalrenoveres. Fikk dekket gjennom forsikring, Recover stod for sanering og uttørking av tilstøtende konstruksjoner.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
-Tilstandsvurdering ved forrige salg 2019.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Styret planlegger noe oppgradering av rør og avløp, men det har ikke kommet noe konkret varsel om økte felleskostnader ennå. Styret kommer også til å innføre en mulighet til individuell nedbetaling av den enkelte andels utgifter, slik at man kan få ned rentebelastningen over tid.

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

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

Rekkehus over tre plan oppført med betong grunnmur, etasjeskillere i lettbetong/siporex og trebjelkelag og bindingsverk/lettbetongselementer fra byggeår. Utvendig med stående og liggende malt kledning og svakt hellende yttertak i sperrekonstruksjon tekket med papptekking. Borettslget har nylig gjennomført utvendig rehabilitering av bygningsmassen med bl.a. etterisolering og ny kledning samt etterisolering og ny taktekking. Vinduer fra 2017 med energiglass og det medfølger garasjeplass m/innvendig bod i felles rekke.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle pendler og lamper montert i tak/vegg (belysning under skap følger).
- Plafond i tak kjøkken.
- Vaskemaskin/tørketrommel.
- Fastmonterte hyller og TV-benk stue.
- Fastmonterte hyllemøbler i kjellerstue.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
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:
- Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, peisovn i kjeller og varmekabel på begge bad. Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.
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. 12.016,- inkl. nettleie. Det oppgitte strømforbruket er beregnet uten elbilladeren i garasjen, som er tilkoblet en egen kurs. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 564,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kabel-tv og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, andre driftskostnader m.m.

Felleskostnadenes fordeling:
Garasje 799,-
Felleskostnader 8765,83,-

I tillegg faktureres det for eiendomsskatt kr. 213,75 fire ganger i året.

Styret informerer pr. epost 13.04.2026 at det er planlagte økninger i felleskostnadene etter låneopptak på rundt 5-7.000.000 til rørfornying og maling med snitt nedbetalingstid på 20 år.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsle. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene og leietillegg for påbygg med 2% fra 01.02.2026.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 323 552,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 294 207,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 86 andelsleiligheter. Manglerudhøgda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950384824, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

Planlagte husleie/felleskostander økning:
Styret informerer pr. epost 13.04.2026 at det er planlagte økninger i felleskostnadene etter låneopptak på rundt 5-7.000.000 til rørfornying og maling med snitt nedbetalingstid på 20 år.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsle. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene og leietillegg for påbygg med 2% fra 01.02.2026.

Planlagt vedlikehold:
Borettslaget jobber etter en vedlikeholdsplan som strekker seg mot 2055 hvor all boligmassen og eiendommen i sin helet er vurdert. Løpende vedlikehold dekkes av husleien men større investeringer planlegges i god hvor Generalforsmalingen belsutter finansieringen av tiltakene.

- Det ble gjort et betydelig rehabilitering 2016-2019 og borettslaget har en sunn økonomi og egenkapital, hvilket gir en stabil og forutsigbar utvikling for husleien
- Ny infrastruktur og ladestystem for elbiler. Hvilket administreres av en tredjepart og gir beboere oversikt på forbruk via deres app.
- Større planlagte prosjekterer er maling av solvendte fasader og rørfornying inkl. låneopptak til dette, se GF fra 2024.

Vedlikholdsplanen er oppsumert slik:
- Bygning utvending: overordnet: behov for maling av fasade
- Bygning innvending: i god stand
- Varme, Ventilasjon og Sanitær (VVS): overordnet i god stand, unntatt bunnledning
- Tiltak: rørfornying.
- Elektro: overordnet i god stand
- Tele og automatisering: i god stand.
- Uteområder: overordnet i god stand.
- Drenering og overvann overvåkes
- Brannsikkerhet: i god stand
- Garasjer: I god stand

Det vil fremover vil det være behov for utbedring av EL-anlegget, rørfornying, og drenering.

Årsmøte 2025:
Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning):
- IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente. Manglerudhøgda Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Generalforsamlingen i Manglerudhøgda Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om In-dividuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
- Vedtatt.

Forslag til endring av Husordensregel pkt. 2.3.2 om når vaskeriet kan benyttes:
- Vedtatt.

Oppgradering av ladeanlegg for elbiler:
- Borettslaget har i dag 51 EO Mini-ladere i 86 garasjer. Systemet ble etablert i 2018 med et lastbalanseringssystem for å fordele strømmen. EO Mini er nå utdatert, ikke lenger tilgjengelig og underlagt salgsforbud fra 2024. Dette skaper utfordringer med utvidelse, kapasitet og administrasjon av ladeanlegget.
- Tiltak 2 – Oppgradering av hele ladeanlegget samt øke innsyn og kontroll for hver enkelt beboer.
Vi erstatter alle EO Mini-ladere med moderne ladestasjoner og oppgraderer den elektriske infrastrukturen.
Estimert kostnad: Infrastruktur oppgradering 450 000 kr inkl. mva (belastes sameiet)
Pris per Zaptec Pro ladeboks inkl montering 16.750 kr inkl mva (belastes den enkelte beboer).
- Vedtatt.

For nærmere informasjon, se årsberetning og protokoll årsmøte som er vedlagt i salgsoppgaven.

Større utført vedlikehold og rehabilitering:
2023: Utført montasje av Radonvifter Plogveien 62, 64, 68, 69B, 72 & 89. Montasje av nye Stigesikringer ved OBRE/Bygårdsservice. Utbedret støttemurer.
2022: Utført ytterligere områder med tiltaksgrene Planlegger Radontiltak Plogveien 62, 64, 68, 69B, 72 & 89.
2021: Beising av siste garasjerekke (44-48) (planlagt) Alle andelseiere har nye brannslukningsapparater Utført stikkprøver i Radon i alle hus. Utført Radontiltak Plogveien 58/60 & 93/95.
2020: Utbedring av støttemur bak garasjerekker

Plogveien 26-48. Utbedring av grøntareal etter rehabilitering og brakkerigg. Maling av grunnmur utvalgte enheter. Beising av 14/15 garasjerekker utført av andelseiere Dreneringsarbeid 61B-63B (kjøkkensiden).
2019: Rehabilitering av rekkehusene ferdigstilt.
2018: Pågående rehabilitering av rekkehusene. Etablering av ladeinfrastruktur i EL-bil i garasjer.
2017: Rehabilitering av firemannsboligene ferdigstilt. Pågående rehabilitering av rekkehus.
2016: Alle andelseiere har nye brannslukningsapparater.
2014: Oppgradering av grøntarealet, planting av trær og hekker.
2013: Økt kapasitet av avfallsanlegg. Drenering av grøntarealer.
2012: Riving av eksisterende garasjer og oppsett av nye garasjer med bod i bakkant.

Forretningsfører
Obos BBL

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 748 000,-pr. 07.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207651184
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 1 597 874,00
Innfrielsesdato: 30.06.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207543810
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 52 757 231,00
Innfrielsesdato: 30.01.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207651176
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 9 177 687,00
Innfrielsesdato: 30.01.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207651192
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 916 114,00
Innfrielsesdato: 30.11.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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.

Styret informerer pr. epost 13.04.2026 at det er planlagte økninger i fellesgjelden etter låneopptak på rundt 5-7.000.000 til rørfornying og maling med snitt nedbetalingstid på 20 år.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 898,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2024) viste er overskudd på kroner 1 949 313. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 356 999.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det skal sendes skriftlig søknad til styret før anskaffelse av husdyr. Opplysninger om type/rase og alder på dyret skal oppgis. Uten godkjennelse blir husdyret å betrakte som ulovlig holdt. Giftige dyrearter er forbud. Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett i borettslaget. Se husordensregler vedlagt for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 89049047

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 939 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Manglerud. Herfra er det kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler/barnehager, servicetilbud og de fleste andre fasiliteter du trenger i hverdagen. Manglerud senter med et godt utvalg og variert tilbud av butikker ligger kun ett par minutters gange unna. I nærområdet finner du også bl.a Rema 1000, Kiwi, Bunnpris og Meny på manglerud senter.

Fra leiligheten er det kort vei til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon. Manglerud T-banestasjon (linje 1 og 4) og busstopp med flere bussforbindelser. Busstopp Manglerud Skole ligger i 1 minutters gange fra boligen. Det er kun 12 minutters reisevei til sentrum med bil, ca 12 minutter med T-bane. Barnevennlig boligområde med flere barnehager i nærområdet. Boligen har tilhørighet til Manglerud barneskole. Ungdomsskole på Høyenhall. En liten spasertur unna ligger også Manglerud idrettspark med kunstgressbane og ishall. Her er det et godt aktivitetstilbud for barn og unge i alle aldre med bl.a fotball, ishockey, innebandy og turn.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.01.1964.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Kjeller:
- Disponibelt rom er innredet som kjellerstue. Disponibelt rom i kjeller som i dag benyttes som kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som kjellerstue. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som dette må det søkes om bruksendring.
- Vask/tørkerom er innredet som bad/vaskerom
- Det er laget mellomgang inn til bad/vaskerom

1.etg:
- Kjøkkenvegg er fjernet og det er laget åpen stue/kjøkkenløsning
- Originalt kott i entréen er fjernet

2.etg:
- Vegg med integrerte skap mellom soverom mot hage er ombygget til hel vegg.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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.

Byggesaker i området:
Det ønskes forhåndskonferanse vedrørende gjenåpning av Østensjøbekken og Manglerudbekken.
Planlagt tiltak innebærer gjenåpning av deler av Østensjøbekken og Manglerudbekken, med en samlet lengde på ca. 150 m. Bekkene ligger i rør i dag. I forhåndskonferansen ønskes det avklart om prosjektet vil kreve dispensasjoner.
For mer informasjon, se Oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Ved Østensjøvannet - forhåndskonferanse, gjenåpning av Østensjøbekken og Manglerudbekken
Saksnummer 2026/00215 - Byggesak
Mottatt sak 07.01.2026
Status Under behandling

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:

301/148/282:
11.10.1961 - Dokumentnr: 12723 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12724 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12725 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12726 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12727 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12728 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12729 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12730 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12731 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12732 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12733 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1961 - Dokumentnr: 12734 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 43027 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1960 - Dokumentnr: 7419 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:188

31.10.1960 - Dokumentnr: 921589 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 160 bnr 772

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil.

Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 400,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 200,- 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 17. april 2026

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

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

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

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

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

Plogveien 28B

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.)	2 min	
1060 elever, 44 klasser	0.2 km	
Høyenhall skole (1-10 kl.)	13 min	
532 elever, 29 klasser	1.1 km	
Østensjø skole (1-7 kl.)	15 min	
539 elever, 24 klasser	1.2 km	
Ryenberget skole (1-10 kl.)	17 min	
178 elever, 17 klasser	1.5 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	19 min	
730 elever, 39 klasser	1.5 km	
Lambertseter videregående skol...	6 min	
825 elever, 30 klasser	2.9 km	
Ulsrud videregående skole	7 min	
624 elever	4 km	

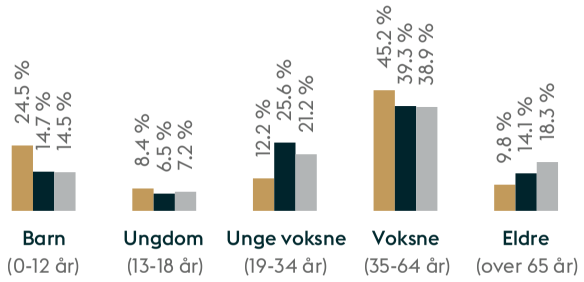
Offentlig transport

Manglerud skole	2 min	
Linje 78A, 78B	0.1 km	
Manglerud	10 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km	
Bryn stasjon	4 min	
Linje L1	2.6 km	
Holtet	7 min	
Linje 13, 19	3.4 km	
Oslo S	10 min	
Totalt 24 ulike linjer	5.6 km	

Barnehager

Mangelberget barnehage (1-5 år...	2 min	
30 barn	0.1 km	
Tallberget barnehage (1-5 år)	3 min	
81 barn	0.3 km	
Treskeveien barnehage (1-5 år)	4 min	
96 barn	0.3 km	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Manglerud skole	3 min
Manglerud idrettspark	7 min
Manglerud bad	3 min
Fresh Fitness Manglerud	8 min

«Flott plass for barna å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

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

NITO

Tilstandsrapport

Rekkehus
Plogveien 28 B, 0681 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 282
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26098 **Eiendomsverdi ref nr:** PR7728

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

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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).

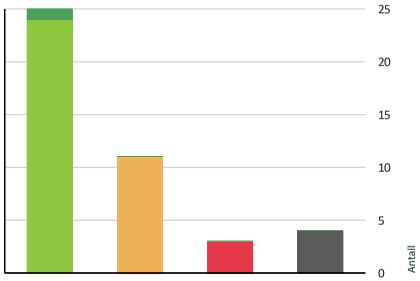
© iVerdi 2023

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.

Sammendrag av boligens tilstand

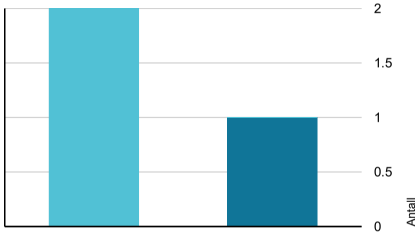
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vindu i våtsone	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Gulvflis	Gå til side

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av rekkehus med adresse Plogveien 28B.

Boligen er et rekkehus oppført i 1962 med ferdigattest datert 27.01.1964. Totalt bruksareal (BRA) er ca. 145 m², hvorav 124 m² er BRA-i.
Boligen går over tre plan og inneholder;
kjeller: trapperom, gang, kjellerstue, 2 stk. boder og bad/vaskerom.
1. etasje: entre, trapperom, stue og kjøkken i åpen løsning.
2. etasje: gang, tre stk. soverom, bod og bad.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, fliser, tepper og malte flater på vegger og himlinger. Det er registrert normal bruksslitasje med enkelte avvik.

Vinduer og balkongdør er fra 2017 med 3-lags energiglass og fremstår med normal funksjon ut fra alder. Innvendige dører er dels originale og har bruksslitasje, men uten behov for umiddelbare tiltak.

Kjøkkenet er modernisert med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, hovedsakelig fra 2022.

Boligen varmes opp med elektriske panelovner, varmekabler på bad og vedovn i kjeller. Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i kjeller med sluk, men har avvik knyttet til elektrisk tilkobling.

Bad i 2. etasje er fra 2022 med flislagte overflater og fremstår generelt i god stand.
Bad/vaskerom i kjeller har flere avvik knyttet til sluk, membran og tettesjikt, og vurderes med behov for tiltak.

Det er registrert enkelte øvrige avvik, blant annet manglende rekkverk på utvendig trapp, manglende håndløper innvendig og eldre drenering. Samlet fremstår boligen med normal standard for alder, men med behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Kjeller:
- Disponibelt rom er innredet som kjellerstue
- Vask/tørkerom er innredet som bad/vaskerom
- Det er laget mellomgang inn til bad/vaskerom

1.etg:
- Kjøkkenvegg er fjernet og det er laget åpen stue/kjøkkenløsning

2.etg:
Vegg med integrerte skap mellom soverom mot hage er ombygget til hel vegg.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Diverse malerarbeider i boligen.
2022	Modernisering	Vannskade etter toalettlekkasje utbedret av Recover.
2022	Modernisering	Diverse elektroarbeider i boligen utført Ljan Elektro.
2022	Modernisering	Nytt bad i 2 etg. Utført av entreprenør Oslo byggrehab AS. Det foreligger dokumentasjon for oppbyggingen.
2020	Modernisering	Ny skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Rekkehus over tre plan oppført med betong grunnmur, etasjeskillere i lettbetong/siporex og trebjelkelag og bindingsverk/lettbetongselementer fra byggeår.
Utvendig med stående og liggende malt kledning og svakt hellende yttertak i sperrekonstruksjon tekket med papptekking.
Borettslget har nylig gjennomført utvendig rehabilitering av bygningsmassen med bl.a. etterisolering og ny kledning samt etterisolering og ny taktekking.
Vinduer fra 2017 med energiglass og det medfølger garasjeplass m/innvendig bod i felles rekke.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverkskonstruksjon med liggende og stående malt bordkledning samt eksponert malt mur.
Fasader er nylig rehabilitert med tilleggsisolering og ny kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Papptekket pulttakskonstruksjon med åpne takutstikk.

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Overflater i boligen med avvik;
Gulv: parkett, fliser, heldekkende teppe, lakkert originalt tregulv,
Vegger: malte slette flater, fliser over kjøkkenbenk, malt panel og tapeter.
Tak/himling: malte slette flater, malt panel

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise sår og merker i vegger etter oppheng og generell bruksslitasje.
Teppe i gang i kjeller med luftlomme og parkett i stue/kjøkken med avvik som riper og hakk.
En del knirk i originalt tregulv i 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte.
Parkett kan muligens slipes og lakkeres- ikke videre vurdert.









TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: parkett, flislagt gulv i entre, heldekkende tepper og lakkert originalt tregulv.
Vegger: malte slette flater, fliser over kjøkkenbenk, malt panel og tapeter.
Tak/himling: malte slette flater og malt panel.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra 2017.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør m/glassfelt og elektronisk lås og balkongdør til hage med 3-lags energiglass fra 2017

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Opparbeidet hage med treplatting ca. oppmålt til 35 m².
Platting bygget av nåværende eier i 2021 med underliggende drenering av terreng med avrenning mot hekk.
Panelte malte levegger mot nabo og markise.
Strømuttak og belysning.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp er uten rekkverk.
Iht. TEK17 skal rekkverk etableres der det er fare for fall ved nivåforskjeller over 0,5 meter. Utforming skal hindre gjennomfall og klatring, og åpninger skal normalt ikke overstige 10 cm. Rekkverk skal ha tilstrekkelig styrke og være forsvarlig festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapper må sikres med rekkverk for å oppfylle krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret med tette trinn som er belagt med teppe og malte overflater.
Trapper er uten håndløpere på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del sårskader og bruksslitasje på overflater. Noe knirk i repos.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad setter ut ifra en helhetsvurdering av knirk, overflater og alder.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører, profilerte dører og glassdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdører av original opprinnelse med bruksslitasje og enkelte avvik i overflater som sårskade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men bygningsdelene må beregnes byttet på sikt.

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Kjeller:
I kjellerstue er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

1.etg:
I stue er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjøkken er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I hovedsoverom er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

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

I gang i 2.etg. er det målt ca. 19 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som kan utløse tiltak. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med vedovn i kjeller.
Ildsted i stue er fjernet og pipestuss murt igjen/blendet og sparklet/malt.
Siste feierinspeksjon utført ca. 2023 uten avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstue med støpt dekke mot terreng belagt med heldekkende teppe og utforet vegg med fuktsperre, isolasjon, panel og gipsplate.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utforede vegger under terreng i bl.a. kjellerstue og bad/vaskerom.
Det er utført hulltaking i utforet vegg i kjellerstue og det er utført fuktmåling med bruk av Protimeter MMS 3.

Ved måling ble det ikke registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill eller vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utforede vegger er å anse som en risikokonstruksjon da det er vanskelig å oppdage eventuelt fukt eller vanninnsig bak utforet vegg.

Dagens anbefaling fra Sintef/Byggforsk er at det ikke benyttes plast/fuktsperre på yttervegg mot terreng. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke utfore, isolere og lukke igjen vegger under terreng på eldre boliger. Eldre murkonstruksjoner vil som regel inneholde noe fukt og det er anbefalt at dette kan fordampe innover i bygningsmassen. Det anbefales å åpne utforede vegger for å danne seg et helhetlig bilde av murvegger og om det er fuktinnsig i disse.

Tilstandsgrad 2 settes ut i fra at kjellervegger er utforet og med fuktsperre og at dette er en risikokontsruksjon selv om det ved stikkprøve ikke ble avdekket fukt.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to stk. eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Hjelpesluk for dusj er delvis under dusjlist v/gulv og hovedsluk ved vegg.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Hjelpesluk for dusj er plassert under dusjlist og er silikonert fast, dette vanskeliggjør inspeksjon og rensing.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skap, speil m/belysning, dusjhjørne med skyvedørsvegger, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via ettermontert rist i dørblad.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport





VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom med dusj, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, innredning og wc.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt panel himling.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsone og tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader. Bunnforing på vindu med fall for avrenning. Noe naturlig avvik i sementfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fuger må rengjøres om mulig.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 52 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist utenfor dusj med avstand ca.245 cm og 40 mm fall til sluk i dusjsone.
Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2022



2. ETASJE > BAD

TG 2 Gulvflis

Beskrivelse

Gulvflis

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom under midtre gulvflis i rommet men ingen tegn til oppsprekking eller slipp fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 15 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 107 cm.

Preaksepterte ytelser TEK 17
For våtsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

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

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

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

Årstall: 2022

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

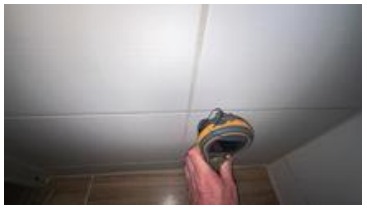
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette. Bad ligger mot leilighetens yttervegg og tilstøtende vegger i mur-/betongkonstruksjon. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktundersøkelse på veggflater ved hjelp av Protimeter MMS3 i overflatemodus (ikke-destruktiv måling). Metoden registrerer elektrisk ledningsevne i overflatematerialet og gir en indikasjon på mulig fuktpåvirkning. Målingene er utført på representative punkter langs veggen.







2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV og bilder.
Flislagt bad fra 2022 oppusset i regi av eier og utført av Oslo byggrehab AS.
Bad med varmekabler i gulv, innmurt badekar, speilskap, vegghengt wc og servantinnredning.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vindu i våtsone

Beskrivelse

Plassering av vindu

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsone og tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på karm/ramme og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Som lokalt tiltak er det etablert fall på bunnforing med avrenning til dusj.

Tilstandsrapport

leilighetens yttervegg og tilstøtende vegger i mur-/betongkonstruksjon. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat og stålkum med avrenningsbeslag.
Fliser over kjøkkenbenk og belysning under overskap.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kombiovn m/micro og stekeovn.
Med unntak av kjøl/frys. er alle hvitevarer byttet nye siden 2022.

Årstall: 2022

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert på begge bad med kurser til de enkelte installasjonene.
Røranlegg med tilhørende installasjoner ble byttet ifbm. rehabilitering av våtrommene i boligen.

2 stk. stoppekraner i himling på bad i kjeller.

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to stk. plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Sluk under badekar med tilgjengelighet via luke og sluk for lekkasjevann utenfor badekar.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2022





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap, veggmontert wc og badekar.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørbladet.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og tilstandsgrad "ikke undersøkt" settes grunnet dette. Bad ligger mot

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på bad i kjeller med sluk.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien.
Stikkontakt er plassert ved gulv (våtsone) og er ikke godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Stikkontakt må flyttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

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

TG RI Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, peisovn i kjeller og varmekabel på begge bad. Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke montert tettemuffer på tilførsler i benkeskap på kjøkken.
Rør-i-rør-systemer er laget slik at eventuelle lekkasjer på innerøret skal kunne oppdages og håndteres. Tettemuffen sikrer at lekkasjevannet ikke kan sive ut i vegg eller gulv, men ledes riktig vei gjennom varerøret.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avviket kan også utbedres med å montere lekkasjesikring.









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret. Innvendige avløp i plast.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsanlegget er delvis fornyet, men opprinnelige avløpsledninger i støpejern/plast av eldre dato er fortsatt i bruk. Ledningene har høy alder og usikker restlevetid, med økt risiko for slitasje, avleiringer og lekkasje. Kombinasjonen av nytt og eldre anlegg medfører at avløpsanlegget samlet vurderes til TG2, hvor alder på opprinnelige ledninger trekker karakteren ned fra TG1.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger i oppholdsrom og spalteventiler i nyere vinduer.
Mekanisk avtrekk på begge våtrom og avtrekk/ventilator på kjøkken.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig.

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.

Levetidsbetraktning | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Drenering rundt bygningen lot seg ikke kontrollere, da denne er skjult av terreng, konstruksjoner og øvrige bygningsmessige forhold. Det foreligger derfor

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

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. Hovedsikring/overspenningsvern på 3/40 amp. I hovedsak skjult opplegg fra byggeår med enkelte åpne føringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962 Leiligheten har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for hele EL-anlegget.
Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det har vært gjennomført EL-arbeider i boligen og fremlagte samsvarserklæringer omfatter følgende arbeider;

Proff elektriker AS/ 2014:
- arbeider på baderom som lys, stikk, varmekabel
- arbeider i stue som legge opp nye stikk og ledninger

Ljan Elektro/ 2022:
- arbeider i spisestue som montere 2 stk. lamper
- arbeider i stue som ny stikk ved hjørne, montere 2 stk. lamper
- arbeider kjeller som montere taklampe i gang og i kjellerstue
- arbeider på kjøkken som ny stikk under overskap, tilkobling lys overskap, tilkobling taklampe
- arbeider i gang som montert lampe i trapp

Rett Elektro AS :
- arbeider på kjøkken som bytte av rele og 3 stk. brytere og dimmere og montering av lampe
- arbeider i kjeller som montering av taklampe, nye brytere
- arbeider på soverom som ny dimmer
- arbeider på bad som ny avtrekksvifte

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på hagetrapp, innvendig håndløpere i trapp og radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

ingen mulighet for visuell inspeksjon eller vurdering av dreneringens tilstand uten destruktive inngrep

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen rundt bygningen lot seg ikke kontrollere da den er skjult av terreng og konstruksjoner, og vurdering krever destruktive inngrep. Med en brukstid for drenering på normalt 30–40 år må det påregnes at eldre drenering kan være svekket eller nær forventet levetid. Dette kan medføre redusert avrenning, økt fuktbelastning mot grunnmur, risiko for fuktinntrengning, muggsopp- og råteutvikling samt frost- og luktproblemer. Tilstanden kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen, og eventuell oppgradering bør vurderes dersom alder eller tegn på fukt tilsier det.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppført med betonggrunnmur med stripefundamenter på antatt kultet underlag.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er innhentet opplysninger om eiendommens beliggenhet med hensyn til flom- og skredfare fra NVEs kartkatalog. Ved kontroll av den aktuelle adressen er det ikke avdekket at eiendommen ligger innenfor registrerte faresoner for slike hendelser.

TG RU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og antas å være fra byggeåret 1962. De utvendige vann- og avløpsledningene er skjulte konstruksjoner som er overdekket med masser, og det foreligger derfor ikke mulighet for visuell inspeksjon uten bruk av kameraundersøkelse.

Det utvendige VA-anlegget er fra opprinnelig byggeår og har dermed passert 60 års brukstid. Fastsettelse av tilstandsgrad er gjort på bakgrunn av en helhetlig vurdering av anleggets alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 Garasjeplass i fellesrekke

Beskrivelse

Garasjeplass nr 28B i fellesrekke på ca. 21 m² - innvendig oppdelt med bod med ytterdør i aluminium i bakkant.
Garasjen er oppført med ferdigattest datert 2012 og er med elektrisk leddport, støpt kjøredekke, vegger med åpent bindingsverk og panelte vegger med rupanel.
Flatt skrånende taksperrekonstruksjon tekket med asfaltpapp på rupanel undertak.
Det er strøm og belysning i garasjen.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	38			38	
1. etasje	44			44	35
2. etasje	42			42	
Garasje		21		21	
SUM	**124**	**21**			**35**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, gang, mellomgang, bod, bod 2, bad/vaskerom, kjellerstue		
1. etasje	Entre, trapperom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Målte takhøyder:
Kjeller: kjellerstue: 1,93 m, bad: 1,97 m og gang 2,02 m.
1.etg: stue: 2,32 m.
2.etg: mot hage: 2,28 m - mot garasje: 2,6 m. (himling er plant skrånende)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller:
- Disponibelt rom er innredet som kjellerstue
- Vask/tørkerom er innredet som bad/vaskerom
- Det er laget mellomgang inn til bad/vaskerom

1.etg:
- Kjøkkenvegg er fjernet og det er laget åpen stue/kjøkkenløsning

2.etg:
Vegg med integrerte skap mellom soverom mot hage er ombygget til hel vegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

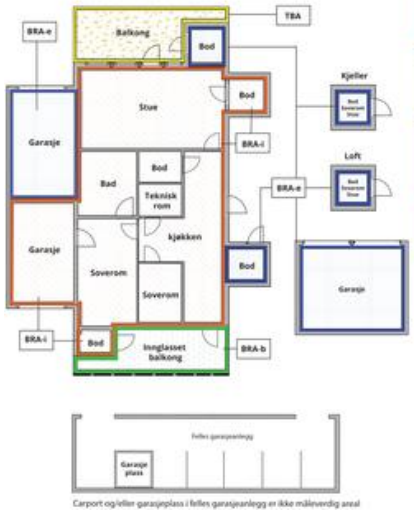
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 branncceller

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.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i populært, barnevennlig og rolig boligområde på Manglerud. Store fellesarealer med flere lekeplasser i området. Kort vei til Manglerud senter og offentlig kommunikasjon.
I nærområdet ligger flere barnehager, idrettsanlegget på Manglerud, samt Manglerud skole. Østensjøvannet byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter med muligheter for å spasere, sykle og gå på ski i Østmarka. I tillegg er det gode tur
og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89049047			

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Torbjørn Sletten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	282	0	0	16928 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Plogveien 28 B

Hjemmelshaver
Manglerudhøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
104/Manglerudhøgda Borettslag	950384824	104	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Torbjørn Sletten og Lisa Grav Henriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	15 900	37 898	*31.12.2025*	747 600	*07.04.2026*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

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 brannteknisk 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.

Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 282
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026	Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2026	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.01.1964		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.04.2026	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
FDV, bilder og faktura oppussing			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. garasje	01.10.2012		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 - Oslo Byggrehab. Komplett rehabilitering av bad i andre etasje. Foreligger full dokumentasjon på rør, elektro og bygningsmessig (membran).

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 - Oslo Byggrehab. Tetting av pipeløp i første etasje. Det gjøres også jevnlige kontroller av utvendig (pipe, tak) i regi av borettslaget. Styret sitter på all dokumentasjon her.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Kun dreneringsarbeider i hage ifm planting av hekk og overflatevann under platting, ikke i tilknytning til hus.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ljan elektro - utført arbeid i 2020, 2022, 2023 og 2024. All dokumentasjon foreligger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway, gjort i regi av borettslaget. Styret sitter på all dokumentasjon.

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

Nei

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

Nei

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
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
18-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Plogveien 28B, 0681 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Lisa Grav Henriksen, Torbjørn Sletten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89049047
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 - Oslo Byggrehab. Komplett rehabilitering av bad i andre etasje. Foreligger full dokumentasjon på rør, elektro og bygningsmessig (membran). 2022 - Recover. Sanering og tørking av bindingsverk mellom første og andre etasje etter fuktskade, lukking av himling og maling.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 - Oslo Byggrehab. Komplett rehabilitering av bad i andre etasje. Foreligger full dokumentasjon på rør, elektro og bygningsmessig (membran).

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ved forrige salg 2019.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling ved forrige salg i 2019

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert platting og bygd utebod ved inngang. Bygd ny platting i hage. Har dokumentasjon og bilder på platting + underkonstruksjon og drenering.

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

Feil og mangler

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

Beskriv: 2022 - vannlekkasje på bad i andre etasje som gjorde at badet måtte totalrenoveres. Fikk dekket gjennom forsikring, Recover stod for sanering og uttørking av tilstøtende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Styret planlegger noe oppgradering av rør og avløp, men det har ikke kommet noe konkret varsel om økte felleskostnader ennå. Styret kommer også til å innføre en mulighet til individuell nedbetaling av den enkelte andels utgifter, slik at man kan få ned rentebelastningen over tid.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0042/26

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

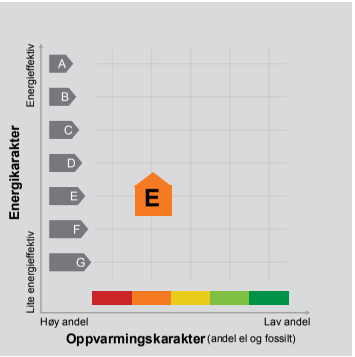
Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MANGLERUDHØGDA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	282
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81613508
Merkenummer	Energiattest-2025-239056
Dato	20.12.2025
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.

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

Deres ref.: 18-0042/26 . Vår ref.: 0240-1-104 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Manglerudhøgda Borettslag
Organisasjonsnr:	950384824
Andelseier:	Sletten, Torbjørn
Medeier:	Henriksen, Lisa Grav
Leilighetsnummer:	104
Adresse:	Plogveien 28 B, 0681 OSLO
Andelsnummer:	4
Gnr.	148
Bnr.	282

Borettsinnskudd: Kr. 15 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89049047.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 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.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsle. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene og leietillegg for påbygg med 2% fra 01.02.2026. Plogveien 56, leilighetsnummer 128 - det foreligger ikke dokumentajson på at badet (sluket/membranen) er utbedret. Se også forsirkingssak Skadenummer Obos 2203575 - 89049047,6 - Dokumentasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207651184
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	1 597 874,00
Innfrielsesdato:	30.06.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207543810
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%

Restsaldo	52 757 231,00
Innfrielsesdato:	30.01.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207651176
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	9 177 687,00
Innfrielsesdato:	30.01.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207651192
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	916 114,00
Innfrielsesdato:	30.11.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 563,83,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		213,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		213,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		213,75 fra 01.06.2026
Garasje	799,00	
Eiendomsskatt		213,75 fra 01.05.2026
Felleskostnader	8 764,83	

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:	1 242,-
Fradragsberettigede kostnader:	40 814,-
Annen formue:	37 898,-
Gjeld:	753 688,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207651184
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207543810
Restsaldo:	629 953,44
Kapitalkostnader:	4 058,54
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207651176
Restsaldo:	106 713,44
Kapitalkostnader:	782,60
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207651192
Restsaldo:	10 933,49
Kapitalkostnader:	273,08
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 747 600,37,-, 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 Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

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/Anette Gulla Gran, e-post: manglerudhogda@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDHØGDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2025 kl. 18:00, Skolen.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av Husordensregel pkt. 2.3.2 om når vaskeriet kan benyttes.
8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
9. Oppgradering av ladeanlegg for elbiler
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDHØGDA BORETTSLAG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 240
MANGLERUDHØGDA BORETTSLAG

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. S-240 Styrets beretning 2024.pdf
2. 0240 Manglerudhøgda Borettslag.pdf
3. 0240 Årsregnskap 2024 MANGLERUDHØGDA BORETTSLAG.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 145 000

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

Siv Heim (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Manglerudhøgda Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Sak 7

Forslag til endring av Husordensregel pkt. 2.3.2 om når vaskeriet kan benyttes.

Forslag fremmet av:
Vegard Tversland Kjesbu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å fremme en endring i husordensreglene punkt 2.3.2. om når fellesvaskeri kan brukes, da dagens regler er utdaterte. Vi er en barnefamilie som må vaske cirka to maskiner pr dag pluss tilsvarende bruk av tørketrommel. I dag kan man ikke vaske etter 20.00 på hverdager, lørdager etter 18.00 og ikke i det hele tatt på søndager. Dette går ikke, og vi ber om en modernisering av reglene.

Styrets innstilling

Styret støtter dette.

Forslag til vedtak

Vi ønsker å endre nåværende tidspunkter til at det er lov å vaske klær alle dager fra 08.00-21.00.

Sak 8

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Noen beboere har ønske om å få å større forutsigbarhet og kontroll over sin egen økonomi, herunder gjeld, samt mulighet til å nedbetale sin andel av lånet for å få lavere husleie. Dette er mulig gjennom en Individuell nedbetalings ordning (IN-ordning).

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

På grunn av dette har Styret vært i dialog med flere forskjellige elektro-entrepenører og kartlagt mulige løsninger som oppfyller disse kravene:

1. Rettferdig tilgang på ladekapasitet for alle beboere, både i dag og i fremtiden.
2. Enhetlig og driftssikkert el- og ladeandlegg for alle beboere.
3. Høyere ladeeffekt for samtlige beboere på grunn av mer effektiv lastbalansering og høyere kapasitet på kabler og bokser.
4. Mulighet for moderne, digitale og individualiserte løsninger for forbruk- og faktureringskontroll

Utfyllende informasjon er å finne i vedlegg.

Under er det skissert to tiltak som i varierende grad oppfyller de ulike kravene over:

Tiltak 1 – Individuelle løsninger ved nye installasjoner:

Siden EO Mini ikke lenger kan skaffes, må vi for hver ny forespørsel finne en individuell løsning. Dette vil som regel innebære å installere en Zaptec Pro-lader eller lignende med egen, ny kurs og lastbalansering tilknyttet hovedsikringen.

Dette medfører flere usikkerhetsmomenter:

- Dersom de eksisterende EO Mini-laderne bruker opp tilgjengelig strøm, vil den nye laderen få liten eller ingen effekt.
- Løsningen kan vise seg å være mulig i enkelte tilfeller, men ikke nødvendigvis i alle.
- Å blande ulike systemer kan føre til rot og ustabil drift.
- Totalkostnaden blir høyere ved individuelle tilpasninger, da dette blir en større jobb per lader enn å skifte ut hele ladeanlegget.

Tiltak 2 – Oppgradering av hele ladeanlegget samt øke innsyn og kontroll for hver enkelt beboer:

Vi erstatter alle EO Mini-ladere med moderne ladestasjoner og oppgraderer den elektriske infrastrukturen. Dette innebærer:

- Utskifting av dagens system med nye ladestasjoner som gir bedre ladehastighet (opp til 32A per punkt).
- Installasjon av ny 3-fase kabel i alle garasjer for å sikre tilstrekkelig effekt og klargjøring for fremtidig utbygging (ca. 35 garasjer uten lader i dag). Samtlige garasjer får montert bakplate klar til installasjon av ladeboks.
- Et nettbasert administrasjonssystem med automatisk fakturering og support. Slike leverandører har fast månedspris per-abonnent. Et eksternt selskap som administrerer el-billaderne gir bedre innsyn og kontroll for hver enkelt beboer over sitt forbruk samt reduserer den manuelle arbeidsmengden og administrasjonen fra OBOS. OBOS erfarer at flere borettslag setter ut administrasjonen og faktureringen av ladeanlegget, og at dette er en mer effektiv og oversiktlig ordning enn at borettslaget og OBOS fasiliterer administrasjonen.

Dette tiltaket gir et standardisert og fremtidssikret anlegg som gir beboere bedre innsyn og kontroll over sitt eget forbruk.

Estimert kostnad: Infrastruktur oppgradering 450 000 kr inkl. mva (belastes sameiet)

Pris per Zaptec Pro ladeboks inkl montering 16.750 kr inkl mva (belastes den enkelte beboer).

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Manglerudhøgda Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om In-dividuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

4. S-240 Info IN-ordning fra styret.pdf

Sak 9

Oppgradering av ladeanlegg for elbiler

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Borettslaget har i dag 51 EO Mini-ladere i 86 garasjer. Systemet ble etablert i 2018 med et lastbalanseringssystem for å fordele strømmen. EO Mini er nå utdatert, ikke lenger tilgjengelig og underlagt salgsforbud fra 2024. Dette skaper utfordringer med utvidelse, kapasitet og administrasjon av ladeanlegget.

Dersom vi ikke foretar oss noe nå, vil vi over tid oppleve økende urettferdighet: Siden EO Mini ikke lenger kan skaffes, må vi for hver ny forespørsel finne en individuell løsning. Dette vil som regel innebære å installere en Zaptec-lader eller lignende med egen, ny kurs og dynamisk lastbalansering tilknyttet hovedsikringen.

Dette medfører flere usikkerhetsmomenter:

· Dersom de eksisterende EO Mini-laderne bruker opp tilgjengelig strøm, vil den nye laderen få liten eller ingen effekt.

· Løsningen kan vise seg å være mulig i enkelte tilfeller, men ikke nødvendigvis i alle.

· Å blande ulike systemer kan føre til rot i både fakturering, elektrisk anlegg og ustabil drift.

· Det vil over tid utvikles relativt stor forskjell i hvor mye kapasitet hver beboer får tilgjengelig. Nye ladere herfra og ut vil alltid prioriteres sist kapasitetsmessig, etter eksisterende EO ladere på en rekke. Vi vil altså få to «klasser» hvor de som herfra og ut skal ha lader blir siste-prioritet på strøm.

· Noen garasjerekker vil oppleve at samtlige får skrudd ned kapasiteten til minste mulige nivå permanent. Dette vil også være en urettferdig barriere for beboere som ønsker ny ladeboks, dersom det betyr at alle naboene i deres garasje må miste kapasistet permanent for å få det til.

I tillegg til problemene listet over, har dagens anlegg følgende utfordringer

· Utfordringer ved administrasjon og fakturering. Anlegget i dag støtter ikke moderne løsninger som kunne løst dette og gi bedre innsikt og kontroll for beboere.

· Selv om EO Mini var godkjent når de ble installert, er disse boksene ansett å ha mangler hva angår sikkerhet, etter moderne krav. For detaljer se https://www.naf.no/elbil/lading/test-av-ladeboks

- Eirik Wangberg
  Suppleringsvalg for Liv Wenche Fløistad (1 år)
  Valgkomiteens innstilling.

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

- John Andre Stamsø
  Valgkomiteens innstilling.
- Linda Snoren
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Arve Søreide
- Linn Anna Kristine Hammer

Vedlegg
1. S-240 Innstilling fra Valgkomite 2025.pdf

Sak 11
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Anette Gulla
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Ake Appelqvist
  Valgkomiteens innstilling.

Styrets innstilling er Tiltak 2 – Oppgradering av hele ladeanlegget samt økt innsyn og kontroll for hver enkelt beboer.

Oppgradering av hele ladeanlegget sikre et standardisert anlegg hvor alle beboere får lik tilgang på lading. Styret anbefaler at 100 000kr dekkes av egne likvidier og resten dekkes over husleien, hvilket vil gi en økning på 320-350 kr pr mnd i ett års tid. Dersom vi skal lånefinansiere dette vi måtte legge til kostnadene for låneopptak og renter hvilket vil gi en enda høyere totalkostnad.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av ladeanlegg for elbiler
- Mot Oppgradering av ladeanlegg for elbiler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tiltak 1 – Individuelle løsninger ved nye installasjoner
2. Tiltak 2 – Oppgradering av hele ladeanlegget samt øke innsyn og kontroll for hver enkelt beboer

Vedlegg
5. S-240 Utfyllende om elbilladere april.pdf

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Anette Gulla
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Åke Appelquist
  Valgkomiteens innstilling.
- Ole Andreas Gjerull
  Valgkomiteens innstilling.

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

- Antall styremøter i 2024: 10. I tillegg har styret hatt arbeidsmøter.
- I 2024 har styret arbeidet med å sikre likviditeten ved å reforhandle lån, alle avtaler, og legge til rette for en langsiktig vedlikeholds plan. Reforhandlingene av renten, TV og Internett, forsikring ga størst besparelse.
- Viser til økonomisk status første halvår hvor vi varslet estimert 3-4 % husleieøkning fra og med juni, forutsatt ingen renteendringe eller andre uforutsette kostnader. Ettersom vi har måttet utbedre rørfornyingen i år på en husrekke vil den kommende rentenedsettelsen dekke denne merkostnaden. Stryet vil komme tilbake med oppdatert estimat i etterkant av Årsmøtet.

Vedlikeholdsplan

Den digitale vedlikeholdsplanen styrer planleggingen av større fremtidige vedlikehold, mindre løpende vedlikehold skal dekkes av normal drift.

Vedlikeholdsplanen identifiserer tiltak som bør gjennomføres frem til 2055. Under er det et utdrag av tiltak som har vært gjennomført, som må gjennomføres og som er til vurdering de neste årene. Årstallene viser til når dette bør være gjennomført.

1. Maling og vaskk av fasader 2026-2028 Til vurdering 2.500.000
2. Utskifting av råte på verandaer 2027 Pågår 200.000
3. Bunn og utrekksledninger – rørfornying 2026 Planlagt 2.200.000
4. Tiltak vanninntregning boder 2026 Til vurdering 180.000
5. Vedlikehold garasjeporter 2025 Planlagt 50.000
6. Oppgradering av EL-anlegg i garasjer 2025 Akutt 500.000
7. Drenering rundt alle boenheter 2025 Til vurdering 8.100.000
8. Rørfornying PV 44a-48b fra boliger til felleskum 2025 Pågår 200.000
9. Kontroll av tak 2025 Planlagt 25.000
10. Oppgradering av belysning og utbedre avvik 2024 Plogveien 50-95 Ferdigstilt 100.000
11. Drenering skråning 50-56 og 66-72 2024 Plogveien 50-52 Ferdigstilt 240.000
12. Rensing av dreneringskummer 2024 Plogveien 59-63 Ferdigstilt 40.000
13. Vannintregning i søppelbrønner 2024 Uteområder Ferdigstilt 100.000

Informasjon om rørfornying

Et tilfelle av blokkering av felles avløpsrør under et rekkehus inntraff i 2023, med konsekvens at avløpsvann kom opp i kjeller hos en beboer. Røret ble inspisert med kamera og blokkeringen spylt bort. Fokus ble satt på tilstanden til alle våre avløpsrør. Styret har nå gjennomført undersøkelser, dialog med eksperter og kamerainspeksjon flere steder i sameiet.

Borettslaget eier og har vedlikeholdsansvar for avløpsrør fra beboers sluk ut til kommunale rør. Våre rør er fra byggeår. Forventet levetid er 50 år. Vi er dermed mer enn 10 år over forventet levetid. Generelt betyr dette at uten videre tiltak kan vi forvente økende problemer fremover, med flere blokkeringer og avløpsvann tilbake opp i kjellere. Inspeksjonene har avdekket at rørene våre, som er i støpejern, er slitt som forventet med alderen, med økt ruhet, avleiringer, ujevnheter og avskallinger. Deler av avløpsrørene våre, det vil si alle strekk fra husvegg

til kommunale rør, ble fornøyet med strømpe i 2008. Det betyr at det er den såkalte bunnledningen, strekkene under husene, som det ikke er gjort noe med og som resten av denne teksten dreier seg om.

Gitt dagens tilstand har vi som sameie nå 2 valg for veien videre.

1. Vi kan gjøre ingenting, og vente med tiltak til vi får flere blokkeringer og kostnaden med å håndtere blokkeringer blir så stor at noe må gjøres. Dette vil også medføre ulemper utover kostnader for de berørte beboere som får tilbakeslag i kjeller, og det er ikke mulig å spå hvem som vil bli berørt.
2. Vi kan fornye rørene. Her går man inn og fornyer rørene innenfra med "strømpe" av epoxy/glassfiber slik at man i praksis får helt nye rør. Levetid på slike fornyede rør er antatt til 50 år. Dette kan normalt gjennomføres uten graving og uten store inngripende arbeider såfremt dagens rør ikke er i meget dårlig tilstand med brudd og lignende.

Styrets anbefaling er derfor at vi iverksetter fornying av bunnledninger med strømpeforing. Konklusjonen etter dialog med 4 forskjellige selskaper er at

1. Våre rør er godt over forventet levetid, og vi vil oppleve økende problemer og fortettinger i årene fremover dersom ingenting gjøres.
2. Til tross for alderen, er våre rør fortsatt i tilstrekkelig god tilstand slik at fornying kan gjennomføres uten store komplikasjoner og ekstrakostnader
3. Dersom vi venter, vil konsekvensene bli
4. Fortettinger i årene som kommer
5. Behov for spyling av rør for å løse fortettinger, og dermed potensiale for ytterligere skade på rør
6. Enda høyere alder og mulige skader fra spyling kan gjøre rørfornying på et senere tidspunkt vesentlig dyrere og mer komplisert, med i ytterste konsekvens behov for graving.

Hvordan gjøres fornying:

Tilkomst kartlegges, hovedsaklig benyttes stakekum i kjellere. Deretter inspeksjon, rens og klargjøring av rør. Så følger installasjon av strømpe.

Tidslinje og hvordan beboere blir berørt:

Røranlegget må stenges mens installasjon pågår. Man tar bygning for bygning, og hver bygning blir uten vann i ca 2 dager mens arbeidet pågår. Alle beboere blir grundig varslet og beboermøter avholdt dersom hensiktsmessig.

Total kost og finansiering:

Total kost for 17 husrekker hvorav en blir utbedret i april 2025 er mellom 2-3 millioner avhengig av omfanget. Det kostet 0,2m inkl. mva å ta en husrekke, hvor vi får rabatt om vi tar alle enhetene samlet.

Styrets innstilling er at vi bør gjennomføre fornying av bunnledninger i 2026 og finansierer dette med opptak av lån. Det vil medføre kostnad og noe ulempe på kort sikt, men vil eliminere mulighet for større ulemper og kostnader i mange, mange år fremover. Styret legger frem denne saken på Generalforsamlingen i 2026.

Borettslaget eier og har vedlikeholdsansvar for avløpsrør fra beboers sluk ut til kommunale rør. Våre rør er fra byggeår. Forventet levetid er 50 år. Vi er dermed mer enn 10 år over forventet levetid. Generelt betyr dette at uten videre tiltak kan vi forvente økende problemer fremover, med flere blokkeringer og avløpsvann tilbake opp i kjellere.

Inspeksjonene har avdekket at rørene våre, som er i støpejern, er slitt som forventet med alderen, med økt ruhet, avleiringer, ujevnheter og avskallinger. Deler av avløpsrørene våre, det vil si alle strekk fra husvegg til kommunale rør, ble fornøyet med strømpe i 2008. Det betyr at det er den såkalte bunnledningen, strekkene under husene, som det ikke er gjort noe med og som resten av denne teksten dreier seg om.

Gitt dagens tilstand har vi som sameie nå 2 valg for veien videre.

1) Vi kan gjøre ingenting, og vente med tiltak til vi får flere blokkeringer og kostnaden med å håndtere blokkeringer blir så stor at noe må gjøres. Dette vil også medføre ulemper utover kostnader for de berørte beboere som får tilbakeslag i kjeller, og det er ikke mulig å spå hvem som vil bli berørt.

2) Vi kan fornye rørene. Her går man inn og fornyer rørene innenfra med "strømpe" av epoxy/glassfiber slik at man i praksis får helt nye rør. Levetid på slike fornyede rør er antatt til 50 år. Dette kan normalt gjennomføres uten graving og uten store inngripende arbeider såfremt dagens rør ikke er i meget dårlig tilstand med brudd og lignende.

Styrets anbefaling er derfor at vi iverksetter fornying av bunnledninger med strømpeforing. Konklusjonen etter dialog med 4 forskjellige selskaper er at

1. Våre rør er godt over forventet levetid, og vi vil oppleve økende problemer og fortettinger i årene fremover dersom ingenting gjøres.

2. Til tross for alderen, er våre rør fortsatt i tilstrekkelig god tilstand slik at fornying kan gjennomføres uten store komplikasjoner og ekstrakostnader

3. Dersom vi venter, vil konsekvensene bli

a. Fortettinger i årene som kommer

b. Behov for spyling av rør for å løse fortettinger, og dermed potensiale for ytterligere skade på rør

c. Enda høyere alder og mulige skader fra spyling kan gjøre rørfornying på et senere tidspunkt vesentlig dyrere og mer komplisert, med i ytterste konsekvens behov for graving.

Hvordan gjøres fornying:

Tilkomst kartlegges, hovedsaklig benyttes stakekum i kjellere. Deretter inspeksjon, rens og klargjøring av rør. Så følger installasjon av strømpe.

Styrets arbeid 2024 og informasjon om videre planer

· Antall styremøter: 10

· I 2024 har styret arbeidet med å sikre likviditeten ved å reforhandle alle avtaler, og legge til rette for en langsiktig vedlikeholds plan. Reforhandlingene av renten, TV og Internett, forsikring ga størst besparelse.

· Den digitale vedlikeholdsplanen styrer planleggingen av større fremtidige vedlikehold, mindre løpende vedlikehold skal dekkes av normal drift.

Vedlikeholdsplanen identifiserer tiltak som bør gjennomføres frem til 2055, hvor dette er et utsnitt av tiltak som må vurderes de neste årene. Videre viser oversikten utføre tiltak.

Fasade (maling og vasking)	2026		Til vurdering	2 520 000 kr
Oppgradering av EL-anlegg i garasjer	2026		Akutt	500 000 kr
Rørfornying PV 44a-48b fra boliger til fell...	2025		Flagår	200 000 kr
Vedlikehold garasjeporter	2025		Planlagt	50 000 kr
Tiltak vanninntregning boder	2025		Til vurdering	180 000 kr
Kontroll av tak	2025		Planlagt	25 000 kr
Bunn og utrekksledninger - rørfornying	2025		Planlagt	2 200 000 kr
Drenering rundt alle boenheter	2025		Til vurdering	8 100 000 kr
Vannintregning i seppelbrønner	2024	Utenom Sjøer	Ferdigstilt	100 000 kr
Rensing av dreneringskummer	2024	Plogveien 26-30, Plogveien 32-36, Plogve	Ferdigstilt	40 000 kr
Drenering skråning 50-56 og 66-72	2024	Plogveien 50-52, Plogveien 54-56, Plogve	Ferdigstilt	240 000 kr
Oppgradering av belysning og utbedre av...	2024	Plogveien 50-52, Plogveien 54-56, Plogve	Ferdigstilt	100 000 kr

Informasjonssak om rørfornying

Et tilfelle av blokkering av felles avløpsrør under et rekkehus inntraff i 2023, med konsekvens at avløpsvann kom opp i kjeller hos en beboer. Røret ble inspisert med kamera og blokkeringen spylt bort. Fokus ble satt på tilstanden til alle våre avløpsrør. Styret har nå gjennomført undersøkelser, dialog med eksperter og kamerainspeksjon flere steder i sameiet.

MANGLERUDHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 384 824, KUNDENR. 240

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 195 126**	**2 407 499**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 949 313	1 539 005
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 908 471	-1 748 574
Innsk. øremerk. bankkto		-4 250	-2 804
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**36 592**	**-212 373**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 231 717**	**2 195 126**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 287 540	2 621 278
Kortsiktig gjeld	-55 822	-426 152
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 231 718**	**2 195 126**

Tidslinje og hvordan beboere blir berørt:

Røranlegget må stenges mens installasjon pågår. Man tar bygning for bygning, og hver bygning blir uten vann i ca 2 dager mens arbeidet pågår. Alle beboere blir grundig varslet og beboermøter avholdt dersom hensiktsmessig.

Total kost og finansiering:

Total kost for 17 husrekker hvorav en blir utbedret i april 2025 er mellom 2-3 millioner avhengig av omfanget. Det kostet 0,2m inkl. mva å ta en husrekke, hvor vi får rabatt om vi tar alle enhetene samlet.

Styrets innstilling er at vi bør gjennomføre fornying av bunnledninger i 2026 og finansierer dette med opptak av lån. Det vil medføre kostnad og noe ulempe på kort sikt, men vil eliminere mulighet for større ulemper og kostnader i mange, mange år fremover. Styret legger frem denne saken på Generalforsamlingen i 2026.

Med hilsen
Styret i Manglerudhøgda borettslag

Ytterligere informasjon fra styret vedr IN-ordning

En IN-ordning gir beboere økt kontroll og forutsigbarhet over sin egen økonomi. En fordel med IN-ordning er at mange kan forhandle raskere og oppnå bedre lånebetingelser i sin privatbank enn det Borettslaget kan. En privatperson kan enklere flytte boliglånet til den banken med best betingelser, sammenliknet med Borettslaget. Dersom man ikke oppnår bedre betingelser i en annen bank, blir andelen av fellesgjelden stående og betalt ned via husleien slik som i dag.

Ettersom en IN-ordning gir større fleksibilitet til å styre sin egen økonomi verdsettes ofte sameier og borettslag med IN-ordning til høyere verdi enn de uten en IN-ordning. Det vil si at du kan få solgt din andel for en høyere verdi enn en sammenliknbar andel uten IN-ordning.

Eksempel

Borettslaget har i dag fire lån og en samlet gjeld på 66,6 millioner kroner som skal betales ned mellom 2043-2048. Dagens nominelle rente er 5,55 % per år.

Dersom du i dag har 5,44 % i nominell rente i din private bank og har 900.000 i fellesgjeld, sparer du (0,011x900.000) 9 900 kr per år i renteutgifter om du flytter lånet til din private bank eller betaler ned sin andel av fellesgjelden.

Sum oppstartskostnader for denne beboeren er 5.323 kr og ca. 232 kr i årlig forvaltningskost. Se fakta-oversikten under.

Denne beboeren vil spare 4.345 kr det første året og om rente-differansen og lånebeløpet er det samme vil beboeren spare 9.668 kr per år.

Fakta om IN-ordning i OBOS

Hvor mye koster det å etablere IN-ordning?

Etablering av ordningen i borettslaget koster kr 32.500, ca. kr 380 per andel. For andelseier som oppretter en IN-avtale er det et engangsgebyr på kr 5.000. De øvrige andelseiere betaler ingenting.

Hvor mye koster årlig å forvalte ordningen?

Administrasjonsgebyret for ordningen er 10% av forretningsførerhonoraret, minimum kr 12.000, og maksimum kr 18.000 per år. Med utgangspunkt i dagens forretningshonorar utgjør dette kr 186 pr andel per år.

Hvor ofte kan den enkelte andelseier nedbetale på sin andel av fellesgjeld?

Det kan man gjøre to ganger pr. år, den 1. i en måned. Man velger den måneden som passer best for en selv. Et lite unntak, ikke mulig å innfri 1.1. og 30.6.

Eks.: Hvis du ønsker å innfri deler av din gjeld 1. august, må du innbetale til OBOS beløpet du ønsker å innfri med den 20. i måneden før. Minimum beløp som kan innfris er kr 60.000.

Kan man angre seg etter at man har innbetalt på IN-ordningen?

Når fellesgjelden først er betalt ned, kan du ikke øke den igjen hvis du plutselig skulle trenge ekstra penger. Derfor bør du vurdere om du har en stabil økonomi før du tar denne beslutningen.

Hva skjer dersom Borettslaget går konkurs ettersom man er ansvarlig for sin andel av eiendelene og gjelden?

Selv om konkurs i boligselskaper er sjeldent, kan det skje. Hvis boligselskapet går konkurs, vil du bli regnet som en kreditor på lik linje med banken. Dette kan føre til at du mister deler av innskuddet hvis boligselskapets eiendeler ikke dekker gjelden. Per i dag er markedsverdien er på Borettslaget langt høyere enn gjelden, per 2025 må hver andel selges for 775 000 kr for å dekke gjelden. Videre har Borettslaget tilstrekkelig egenkapital og likviditet til å dekke normal drift og løpende vedlikehold så derfor vurderes risikoen for konkurs som lav.

MANGLERUDHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 384 824, KUNDENR. 240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 290 067	7 759 812	8 966 000	9 734 000
Andre inntekter	3	133 844	34 564	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 423 911**	**7 794 376**	**8 966 000**	**9 734 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 430	-18 330	-18 330	-20 000
Styrehonorar	5	-137 800	-130 000	-137 800	-145 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-9 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-150 225	-142 660	-151 000	-159 000
Konsulenthonorar	7	-69 952	-36 311	-15 000	-15 000
Kontingenter		-17 200	-17 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-720 164	-276 385	-545 000	-745 000
Forsikringer		-471 847	-400 135	-440 000	-470 000
Kommunale avgifter	9	-1 234 654	-1 179 803	-1 054 445	-1 190 001
Ladekostnader EL-bil		-2 000	0	0	0
Energi/fyring		-217 590	-231 351	-180 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-481 929	-442 712	-465 000	-484 000
Andre driftskostnader	10	-268 627	-236 021	-255 000	-285 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 803 918**	**-3 120 408**	**-3 269 575**	**-3 711 001**
DRIFTSRESULTAT		**5 619 993**	**4 673 968**	**5 696 425**	**6 022 999**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	99 138	90 865	0	0
Finanskostnader	12	-3 769 819	-3 225 828	-3 699 000	-3 666 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 670 681**	**-3 134 963**	**-3 699 000**	**-3 666 000**
ÅRSRESULTAT		**1 949 313**	**1 539 005**	**1 997 425**	**2 356 999**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 949 313	1 539 005		

Sikkerhet
Dagens EO mini ladere var godkjent ved installasjon. Det er allikevel påpekt sikkerhetsmangler ved designet på disse boksene. I en test av 10 ladebokser gjennomført av en jury med fageksperter i regi av NAF fikk EO Mini «stryk».

«To av elbilladerne i testen mangler låsing av ladekabelen. Det gjelder Folkeladere og Eo Mini. Det er en sikkerhetsbrist som gjør at vi gir strykkarakter til disse to elbilladerne.»

Hele artikkelen er å lese her: Test av Eo Mini | NAF (krever login som NAF medlem)

Teknisk kapasitet og lastbalansering
Det opprinnelige lastbalanseringssystemet var konstruert for EO Mini-laderne. Dette systemet er enkelt og er ikke designet for moderne løsninger som kan levere opptil 32A per ladepunkt. Laderne er lagt opp 1fas og fordelt over 2 sikringer med lav ampere i hver garasje. Det gjør det vanskelig i ett ladeanlegg med dagens teknologi som baseres seg på 3fas (faserotasjon med reeler integrert i laderne). For å sikre rettferdig, god kapasitet og sikre tilgang for alle beboer gitt dagens standard og systemer, er det anbefalt å oppgradere infrastrukturen vår i garasjene.

- **Lave ladehastigheter:**
  Selv om strømkapasiteten teknisk sett finnes, får beboerne ofte lavere ladehastighet enn det som er mulig med ny teknologi.
- **Fremtidssikring:**
  Et oppgradert system med oppgradert infrastruktur i alle garasjer vil ikke bare gi bedre ladehastighet, men også legge til rette for at flere garasjer (i dag ca. 35 uten lader) kan få installert lading i fremtiden.

Hva om vi ikke oppgraderer?
Dersom vi fortsetter å løse hver installasjon individuelt, risikerer vi at anlegget gradvis blir en samling av forskjellige løsninger. Dette vil kunne føre til:

- Urettferdig fordeling av ladekapasitet
- Uforutsigbar lading der enkelte beboere får lite eller ingen effekt.
- Økte administrative problemer og mer manuelt arbeid.
- En total driftssituasjon der systemet blir vanskeligere å vedlikeholde og utvide.

Forventede spørsmål

Utfyllende om elbilladere til Generalforsmalingen 2025

Bakgrunn og dagens situasjon
Vi har i dag 51 EO Mini-ladere fordelt på 86 garasjer. Disse ble etablert i 2018, da vi bygget et lastbalanseringssystem for å fordele strømmen slik at alle skulle få noe lading – selv om full effekt ikke alltid var mulig. EO Mini-løsningen fungerte etter den gangen, men teknologien er nå utdatert. Det som forverrer saken, er at EO Mini-laderne ikke lenger er tilgjengelige, og de er underlagt et salgsforbud fra 2024. Dette betyr at vi ikke kan skaffe nye enheter for å utvide eller reparere anlegget.

Utfordringer ved videre utbygging
Når nye beboere ønsker en ladeboks, står vi overfor et dilemma. Siden EO Mini ikke kan kjøpes, må vi for hver ny installasjon finne en egen løsning. Dette vil ofte bety at vi må montere en annen type lader som egen dynamisk lastbalansering til hovedsikringen. Det er imidlertid flere problemer med en slik tilnærming:

- **Strømfordeling:**
  Dersom de eksisterende EO Mini-laderne allerede trekker mye strøm, kan det hende at en ny installert lader ikke får nok strøm, og den vil dermed ikke levere tilstrekkelig ladeeffekt. Vi får dermed to «klasser» av beboere hva angår ladekapasitet; de med EO mini har alltid forrang.
- **Fysisk plass og sikringsskap:**
  Det er ikke garantert at det er nok fysisk plass i sikringsskapene til å legge til en ekstra kurs for en ny lader.
- **Systemblanding:**
  Å ha ulike typer ladere i samme anlegg er uheldig. Blandede systemer kan føre til rot, ustabil drift og uforutsigbar lading. En standardløsning for hele borettslaget er derfor ønskelig for å sikre stabilitet og lik behandling av alle beboere.
- **Reduksjon av maks kapasitet for de som har EO mini:**
  I noen tilfeller vil det kanskje være hensiktsmessig eller tilogmed nødvendig å redusere, permanent, maksimal ladefart på alle EO mini på en hovedsikring (garasjene er parvis på en hovedsikring), for å få plass til en ny ladeboks med dynamisk lastbalansering. Avhengig av beboers bruk (ladebehov) kan kapasiteten oppleves som for lav.

Utfordringer med administrasjon og fakturering
Dagens system for kostnadsfordeling er arbeidskrevende. Hver beboer må selv lese av måleren i garasjen én gang i året, og OBOS fører deretter en manuell fakturering i Excel. Dette er ikke bare tidkrevende, men medfører også en fare for feil og misforståelser.

- **Ingen dynamisk prising:**
  Dagens flatprismodell gir ingen insentiv for å lade når strømprisen er lav, og man kan ikke enkelt følge med på faktisk forbruk.
- **Mulighet for digitalisering:**
  Med et moderne ladeanlegg kan ladestasjonene kobles til nettet, noe som åpner for automatisert og mer nøyaktig fakturering. Dette kan også gi beboerne bedre oversikt over sitt eget forbruk.

- *Hvorfor må vi skifte hele systemet?*
  Først og fremst sikrer det rettferdig tilgang på lading for alle beboere. EO Mini-laderne er ikke lenger tilgjengelige og teknologien er utdatert. Individuelle løsninger fører til et blandet system som ikke fungerer optimalt. Et helskifte gir et standardisert og fremtidssikkert anlegg.
- *Hvorfor bør vi oppgradere infrastrukturen og ikke kun skifte ladeboksene?* Dagens standard er noe endret fra 2018. Blandt annet er det kun lagt opp 1 fas kabel i garasjene mens dagens standard er basert på 3 fas. Det betyr at uten oppgradering og standardisering av underliggende infrastruktur vil det bli vanskelig å sørge for en rettferdig fordeling av kapasitet, samt at vi vil måtte spesialtilpasse installasjoner for hvert punkt og rekke, som er nøyaktig det vi søker å unngå med oppgraderingen.
- *Kan vi ikke bytte i garasje for garasje ettersom behov melder seg?*
  Dette er selvfølgelig mulig. Men konsekvensen blir stor for beboere som herfra og ut ønsker seg ladeboks: de vil da ved å bestille påtvinge alle naboene sine (2 garasjer blir berørt ettersom de er koblet sammen) å bytte bokser og betale for ny infrastruktur. Styret mener dette er en urettferdig barriere for beboere som ikke var tidlig ute eller tilogmed ikke bodde her tidligere, og vil fortsette å føre til «to klasser» av beboere hva angår EO mini eller ikke.
- *Hvordan vil overgangen skje?*
  Ved en full oppgradering bytter vi ut de eksisterende ladestasjonene med nye enheter. Alle garasjer oppgraderes samtidig med ny 3-fase kabel og klargjøring for fremtidig installasjon. Dette sikrer at alle får en lik og robust løsning fra starten av.
- *Hva skjer med de som ikke lader mye?*
  Et standardisert system vil likevel gi fordeler for alle, da det vil fordele kostnader og sikre at anlegget er enkelt å administrere og sikrere for alle beboere. Den manuelle faktureringen kan over tid erstattes av automatiserte løsninger.
- *Er det fare for at systemet ikke klarer kapasiteten?*
  Dagens system er allerede under press. Dette er på grunn av dårlig utnyttelse, ikke på grunn av for lav kapasitet inn til garasjene. Med et oppgradert anlegg vil vi få vesentlig bedre lastbalansering, køsystem og alle får mulighet til å lade med høyere effekt.

Oppsummering og veien videre
Den nåværende løsningen med EO Mini-ladere har tjent oss godt tidligere, men kan ikke videreføres på grunn av manglende tilgjengelighet og tekniske begrensninger. Individuelle løsninger vil medføre et blandet system med urettferdighet og usikker drift, mens en full oppgradering gir et standardisert og moderne anlegg med bedre ladehastighet, enklere administrasjon og mulighet for fremtidig utbygging.

Ved å satse på en helhetlig oppgradering sikrer vi at anlegget fungerer optimalt for alle beboere, både i dag og i framtiden. Denne løsningen sikrer rettferdighet for alle beboere, gir høyere ladehastigheter, forhindrer tekniske problemer og reduserer administrasjonsarbeidet som kan oppstå når man blander ulike systemer.

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 145 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til Kr 145 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til endring av Husordensregel pkt. 2.3.2 om når vaskeriet kan benyttes.

Fremmet av: Vegard Tversland Kjesbu

Vi ønsker å fremme en endring i husordensreglene punkt 2.3.2. om når fellesvaskeri kan brukes, da dagens regler er utdaterte. Vi er en barnefamilie som må vaske cirka to maskiner pr dag pluss tilsvarende bruk av tørketrommel. I dag kan man ikke vaske etter 20.00 på hverdager, lørdager etter 18.00 og ikke i det hele tatt på søndager. Dette går ikke, og vi ber om en modernisering av reglene.

Styrets innstilling
Styret støtter dette.

Forslag til vedtak:
Vi ønsker å endre nåværende tidspunkter til at det er lov å vaske klær alle dager fra 08.00-21.00.

✓ **Vedtatt. Forslaget ble med overveldende flertall.**

8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Noen beboere har ønske om å få å større forutsigbarhet og kontroll over sin egen økonomi, herunder gjeld, samt mulighet til å nedbetale sin andel av lånet for å få lavere husleie. Dette er mulig gjennom en Individuell nedbetalings ordning (IN-ordning).

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få

Protokoll til årsmøte 2025 for MANGLERUDHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950384824
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Skolen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Siv Heim (OBOS) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Bengt Øverjordet foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Styrets innstilling
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Manglerudhøgda Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om In-dividuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall.**

9. Oppgradering av ladeanlegg for elbiler

Bakgrunn

Borettslaget har i dag 51 EO Mini-ladere i 86 garasjer. Systemet ble etablert i 2018 med et lastbalanseringssystem for å fordele strømmen. EO Mini er nå utdatert, ikke lenger tilgjengelig og underlagt salgsforbud fra 2024. Dette skaper utfordringer med utvidelse, kapasitet og administrasjon av ladeanlegget.

Dersom vi ikke foretar oss noe nå, vil vi over tid oppleve økende urettferdighet: Siden EO Mini ikke lenger kan skaffes, må vi for hver ny forespørsel finne en individuell løsning. Dette vil som regel innebære å installere en Zaptec-lader eller lignende med egen, ny kurs og dynamisk lastbalansering tilknyttet hovedsikringen.

Dette medfører flere usikkerhetsmomenter:

· Dersom de eksisterende EO Mini-laderne bruker opp tilgjengelig strøm, vil den nye laderen få liten eller ingen effekt.

· Løsningen kan vise seg å være mulig i enkelte tilfeller, men ikke nødvendigvis i alle.

· Å blande ulike systemer kan føre til rot i både fakturering, elektrisk anlegg og ustabil drift.

· Det vil over tid utvikles relativt stor forskjell i hvor mye kapasitet hver beboer får tilgjengelig. Nye ladere herfra og ut vil alltid prioriteres sist kapasitetsmessig, etter eksisterende EO ladere på en rekke. Vi vil altså få to «klasser» hvor de som herfra og ut skal ha lader blir siste-prioritet på strøm.

· Noen garasjerekker vil oppleve at samtlige får skrudd ned kapasiteten til minste mulige nivå permanent. Dette vil også være en urettferdig barriere for beboere som ønsker ny ladeboks, dersom det betyr at alle naboene i deres garasje må miste kapasistet permanent for å få det til.

I tillegg til problemene listet over, har dagens anlegg følgende utfordringer

· Utfordringer ved administrasjon og fakturering. Anlegget i dag støtter ikke moderne løsninger som kunne løst dette og gi bedre innsikt og kontroll for beboere.

· Selv om EO Mini var godkjent når de ble installert, er disse boksene ansett å ha mangler hva angår sikkerhet, etter moderne krav. For detaljer se https://www.naf.no/elbil/lading/test-av-ladeboks

På grunn av dette har Styret vært i dialog med flere forskjellige elektro-entrepenører og kartlagt mulige løsninger som oppfyller disse kravene:

redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Manglerudhøgda Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Oppgradering av hele ladeanlegget sikre et standardisert anlegg hvor alle beboere får lik tilgang på lading.
Styret anbefaler at 100 000kr dekkes av egne likvidier og resten dekkes over husleien, hvilket vil gi en økning på 320-350 kr pr mnd i ett års tid. Dersom vi skal lånefinansiere dette vi måtte legge til kostnadene for låneopptak og renter hvilket vil gi en enda høyere totalkostnad.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tiltak 1 – Individuelle løsninger ved nye installasjoner

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Tiltak 2 – Oppgradering av hele ladeanlegget samt øke innsyn og kontroll for hver enkelt beboer

✔ **Vedtatt. Forlaget ble vedtatt med 27 stemmer for.**

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, et styremedlem for 1 år og tre varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anette Gulla

Følgende stilte til valg:
Anette Gulla

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Åke Appelquist
Ole Andreas Gjerull

Følgende stilte til valg:
Åke Appelquist
Ole Andreas Gjerull

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Eirik Wangberg

Følgende stilte til valg:
Eirik Wangberg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Linda Snoren
John Andre Stamsø

Følgende stilte til valg:
Linda Snoren

1. Rettferdig tilgang på ladekapasitet for alle beboere, både i dag og i fremtiden.
2. Enhetlig og driftssikkert el- og ladeandlegg for alle beboere.
3. Høyere ladeeffekt for samtlige beboere på grunn av mer effektiv lastbalansering og høyere kapasitet på kabler og bokser.
4. Mulighet for moderne, digitale og individualiserte løsninger for forbruk- og faktureringskontroll

Utfyllende informasjon er å finne i vedlegg.

Under er det skissert to tiltak som i varierende grad oppfyller de ulike kravene over:

Tiltak 1 – Individuelle løsninger ved nye installasjoner:

Siden EO Mini ikke lenger kan skaffes, må vi for hver ny forespørsel finne en individuell løsning. Dette vil som regel innebære å installere en Zaptec Pro-lader eller lignende med egen, ny kurs og lastbalansering tilknyttet hovedsikringen.

Dette medfører flere usikkerhetsmomenter:

- Dersom de eksisterende EO Mini-laderne bruker opp tilgjengelig strøm, vil den nye laderen få liten eller ingen effekt.
- Løsningen kan vise seg å være mulig i enkelte tilfeller, men ikke nødvendigvis i alle.
- Å blande ulike systemer kan føre til rot og ustabil drift.
- Totalkostnaden blir høyere ved individuelle tilpasninger, da dette blir en større jobb per lader enn å skifte ut hele ladeanlegget.

Tiltak 2 – Oppgradering av hele ladeanlegget samt øke innsyn og kontroll for hver enkelt beboer:

Vi erstatter alle EO Mini-ladere med moderne ladestasjoner og oppgraderer den elektriske infrastrukturen.
Dette innebærer:

- Utskifting av dagens system med nye ladestasjoner som gir bedre ladehastighet (opp til 32A per punkt).
- Installasjon av ny 3-fase kabel i alle garasjer for å sikre tilstrekkelig effekt og klargjøring for fremtidig utbygging (ca. 35 garasjer uten lader i dag). Samtlige garasjer får montert bakplate klar til installasjon av ladeboks.
- Et nettbasert administrasjonssystem med automatisk fakturering og support. Slike leverandører har fast månedspris per-abonnent. Et eksternt selskap som administrerer el-billaderne gir bedre innsyn og kontroll for hver enkelt beboer over sitt forbruk samt reduserer den manuelle arbeidsmengden og administrasjonen fra OBOS. OBOS erfarer at flere borettslag setter ut administrasjonen og faktureringen av ladeanlegget, og at dette er en mer effektiv og oversiktlig ordning enn at borettslaget og OBOS fasiliterer administrasjonen.

Dette tiltaket gir et standardisert og fremtidssikret anlegg som gir beboere bedre innsyn og kontroll over sitt eget forbruk.

Estimert kostnad: Infrastruktur oppgradering 450 000 kr inkl. mva (belastes sameiet)

Pris per Zaptec Pro ladeboks inkl montering 16.750 kr inkl mva (belastes den enkelte beboer).

Styrets innstilling
Styrets innstilling er Tiltak 2 – Oppgradering av hele ladeanlegget samt økt innsyn og kontroll for hver enkelt beboer.

John Andre Stamsø

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Linn Anna Kristine Hammer
Arve Søreide

Følgende stilte til valg:
Linn Anna Kristine Hammer
Arve Søreide

11. 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:
Anette Gulla

Følgende stilte til valg:
Anette Gulla

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Åke Appelqvist

Følgende stilte til valg:
Åke Appelqvist

Protokollen er signert av

Siv Heim /s/
Møteleder

Bengt Øverjordet /s/
Protokollvitne

HUSORDENSREGLER
FOR
MANGLERUDHØGDA BORETTSLAG

Fremlagt og vedtatt på generalforsamling 04.05.2006
Endret på generalforsamling 11.05.2021, 21.04.2022 og 07.05.2025

1 INNLEDNING **2**

2 GENERELLE REGLER **2**

2.1 OM ALMINNELIG RO OG ORDEN 2
2.2 OM LEILIGHETEN OG DENS BIROM 2
2.2.1 Om ro *2*
2.2.2 Om lufting og varme *3*
2.2.3 Om bruken av sanitæranlegget (vann og kloakk) *3*
2.2.4 Om balkonger *3*
2.2.5 Om inngangsdør og vinduer *3*
2.3 REGLER FOR FELLESSKAPET 3
2.3.1 Om felles trapperom, inngangsdør og ganger *3*
2.3.2 Om felles vaskerom, tørkerom og tørkeplass *4*
2.3.3 Om avfall *4*
2.3.4 Om stikkveiene til husene *4*
2.3.5 Om grøntanlegget *5*
2.3.6 Om garasjene *5*
2.3.7 Om fellesstrøm i firemannsboligene *5*

3 SPESIELLE REGLER **6**

3.1 OM BRANNVERN 6
3.2 OM HUSDYR 6
3.3 OM PARKERING 7
3.4 OM DIVERSE FORHOLD 7
3.5 OM TILFØYELSER OG ENDRINGER 8

TILLEGG A MONTERING OG BRUK AV VARMEPUMPER **8**

TILLEGG B RETNINGSLINJER FOR OPPSETT OG BRUK AV LEKEAPPARATER **9**

1 Innledning

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygt og godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkelte hus og innen borettslaget som helhet bevares.

I forhold som er av en slik art at de krever detaljerte bestemmelser (f.eks. vaskerom), er bare hovedbestemmelsene tatt med i ordensreglenes tekst idet det forøvrig vises til spesielle veiledninger og instrukser for de forskjellige forhold. Disse veiledninger og instrukser inngår som en del av ordensreglene.

Råd og veiledning med henblikk på leiligheten og dens innretninger, som beboerne plikter å vedlikeholde, inngår ikke i ordensreglene.

2 Generelle regler

2.1 Om alminnelig ro og orden

Det påligger beboerne å bidra til ro og orden innen borettslagets område. Beboere må ikke plage eller skade andre, deres eiendeler eller borettslagets eiendom.

Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk - slik som markiser, inndelinger i grøntanlegget og beplantninger - må skje i gjensidig forståelse innen de enkelte hus og under rimelig hensyntagen til nabohusene og anleggets helhet. For øvrig vises det til vedtektenes § 4.3 og husordensreglenes punkt § 3.4. Slike tiltak må holdes ved like. Ting som etter sin art eller pga mangelfullt vedlikehold eller stell virker skjemmende, kan av styret forlanges fjernet eller utbedret.

2.2 Om leiligheten og dens birom

Hovedreglene for andelseiers bruk av leiligheten er fastlagt i borettslagets vedtekter. I tilknytning til denne gjelder følgende bestemmelser:

2.2.1 Om ro

Beboerne må unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Det skal være ro mellom kl 22 og kl 07 i ukedagene. På lørdager skal det være ro frem til kl 08 og etter kl 18, mens på søndager skal det være ro frem til kl 10 og etter kl 18.Bruk av lydanlegg skal ikke være til sjenanse for naboer.

Aktiviteter som er forbundet med plagsom støy, tillates bare etter avtale og med samtykke fra berørte beboere.

Ved spesielle arrangementer og aktiviteter, som kan bli til sjenanse for naboer, skal disse varsles på forhånd. Dette omfatter også støyende oppussing som for eksempel pigging av murgulv.

Felles inngangsdør og vinduer i trapperom skal være lukket og låst om natten. Dørene stenges senest kl. 22 i vinterhalvåret og kl. 23 i sommerhalvåret. Utelys og lys i felles trapp til leilighet skal være tent når det er mørkt.

Hver enkelt firemannsbolig besørger selv innkjøp av lyspærer. Ansvaret fordeles kvartalsvis mellom de fire leilighetene. Kostnader til fellesstrøm dekkes av borettslaget.

2.3.2 Om felles vaskerom, tørkerom og tørkeplass

Vaskerommet er beregnet til vask av privat tøy og skal ikke brukes ervervsmessig. Vaskerommet kan benyttes alle dager fra kl. 0800-21.00. Kraner og maskiner skal betjenes så støyen ikke er sjenerende. Feil og mangler som måtte oppstå, må meldes til styret omgående. Vaske- og tørkerom skal rengjøres og luftes godt etter bruk. Forøvrig skal eventuelle oppslag i vaskerom følges. Tørkeplassen skal brukes til tørking og lufting av tøy og til banking av tepper og matter.

Det er forbudt å trekke snorer utenom tørkestativene. Det enkelte hus plikter å sørge for orden og renhold på sin tørkeplass.

Netting foran kjellervinduer og ventiler til kjellerrom skal være uskadd. Skader meldes til styret.

2.3.3 Om avfall

Avfallsbrønnene er beregnet på husholdningsavfall. Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes. Avfallsbrønnene må ikke overfylles.

- Kommunens opplegg for kildesortering skal følges
- Dersom en brønn er full skal en annen brønn benyttes, alternativt skal avfallet oppbevares i leiligheten til etter tømming. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall ved siden av brønnene.
- Hageavfall må ikke legges i brønnene.
- Papir og kartong legges i egen brønn.
- Flasker, glass og metall leveres i kommunalt returpunkt.
- Farlig avfall skal leveres til miljøstasjoner (nærmeste miljøstasjon er på Statoil Abildsø). Som farlig avfall regnes rengjøringsmidler, maling, lakk, lim, batterier, lysstoffrør, sparepærer, bilprodukter, spraybokser, plantevernmidler og løsemidler.
- Elektriske og elektroniske produkter leveres forhandler eller en av kommunenes gjenbruksstasjoner.

Styret sørger for årlig renhold av brønnene.

2.3.4 Om stikkveiene til husene

Stikkveiene og fellesområdene til husene skal holdes rene og ordentlige av beboerne, eventuelt etter turnusordning i de enkelte hus. I rekkehusene er hver beboer ansvarlig for den del av stikkveien som tilligger leiligheten.

2.2.2 Om lufting og varme

Leiligheten og dens birom må luftes jevnlig. Den må ikke brukes på en måte – eller benyttes til oppbevaring av noe, som forårsaker sjenerende eller ubehagelig lukt.

Det må ikke luftes til felles trapperom eller ganger. Det må ikke luftes i lengre perioder om vinteren, kun korte perioder. Leiligheten og dens birom må til enhver tid være tilstrekkelig oppvarmet, så det ikke oppstår skade på bygningen eller dens sanitæranlegg.

Ventiler i kjellerboder og fellesrom skal være åpne.

2.2.3 Om bruken av sanitæranlegget (vann og kloakk)

Alle kraner skal betjenes og vedlikeholdes så støyen er rimelig. Det må vises hensyn i tiden for alminnelig ro. Vannklosettet og avløpet må ikke brukes til avfall eller annet som kan tette eller skade felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel, og lignende) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syrer, baser, mm).
Beboerne plikter å vite hvor hovedkranen befinner seg for å kunne begrense vannskade ved eventuelle feil på røranlegget. Ved omlegging av vannrørene må dette gjøres slik at det ikke er fare for frostsprengning.

2.2.4 Om balkonger

Balkongene skal holdes frie for snø.

2.2.5 Om inngangsdør og vinduer

Styret skal kontaktes før utskifting av inngangsdør og/eller vinduer. Nye dører og vinduer skal ha tilsvarende mål og farge som eksisterende dører/vinduer.

2.3 Regler for fellesskapet

Beboerne har plikt til å ivareta borettslagets interesser etter punkt 2.1 og påse at lagets verdier ikke forringes. Fellesrom skal holdes ryddige. Den praktiske fordeling av plikter og bruk skal skje etter avtale innen hvert hus.

2.3.1 Om felles trapperom, inngangsdør og ganger

Trapperom og kjellerganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander uten at det er alminnelig enighet om dette i huset. Orden og fri passasje må være sikret og renholdet må ikke hindres på utilbørlig måte.

Risting av tøy er forbudt. Trapper, trapperom og ganger skal holdes rene og luftet. Trappene vaskes etter behov, men minst en gang i uken. Vinduene skal pusses jevnlig.
Lakkering av trappene og vedlikehold av trapperom foretas av beboerne i fellesskap

Borettslaget koster følgende materiell og utstyr etter søknad til styret:

- Sikringsutstyr som stillaser og trapp
- Malerutstyr
- Maling
- Lakk

Borettslaget har et ansvar for at elektrisk anlegg og bygg er i tilstrekkelig teknisk stand.

3 Spesielle regler

3.1 Om brannvern

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktivitet som kan føre til brann.

Det må bare benyttes godkjent brannvernutstyr og godkjent utstyr knyttet til piper, bruk av åpen ild og elektrisk anlegg. Beboerne plikter å melde fra om feil, eller mistanke om feil, som antas å kunne medføre brannfare (piper, bruk av åpen ild og elektrisk anlegg).

Brannsikringsutstyr skal til enhver tid være i henhold til Forskriftene i lovverket (FOR-2015-12-17-1710 Forskrift om brannforebygging) Andelseier skal sørge for at utstyret er på plass og lett tilgjengelig.

- Andelseier skal sørge for at røykvarslere skal være montert etter gjeldende regler og leverandørens anvisning samt at batteriet er i virksomhet til enhver tid.
- Styret skal sørge for bytte/kontroll av brannslukkere.

Ved brann følg branninstruks.

1. Varsle
2. Redde
3. Slukke



Ildsfarlige væsker må bare oppbevares i overensstemmelse med branntekniske lover og forskrifter.

3.2 Om husdyr

Det skal sendes skriftlig søknad til styret før anskaffelse av husdyr. Opplysninger om type/rase og alder på dyret skal oppgis. Uten godkjennelse blir husdyret å betrakte som ulovlig holdt. Dette er brudd på husordensreglene og behandles på samme måte. Ved ønske om anskaffelse av ytterligere dyr må ny tillatelse gis av styret.

Det er en uttrykkelig forutsetning for husdyrhold at «Erklæring om husdyrhold» undertegnes og følges.

Styret skal hensynta årsakssammenheng mellom dyrehold og ulemper, ulemper i slike tilfeller skal være påviselige. Spesielle tilfeller som allergivennlige arter vektes opp mot ulempene dette kan medføre.

Unødvendig kjøring på stikkveiene skal unngås. Beboerne er ansvarlig for skader kjøringen måtte påføre borettslaget. Parkering på stikkveiene er **ikke tillatt**. Se for øvrig punkt 3.4 om parkering.

Styret sørger for snømåking og strøing om vinteren og feiing om våren. Beboerne er i fellesskap ansvarlige for å måke snø og strø der måkebilen ikke kommer til. Kontakt styret ved behov for grus.

2.3.5 Om grøntanlegget

Grøntanlegget er et fellesanlegg. Styret sørger for gressklipping og beplantning. For rekkehusene er områder rundt husene avsatt til privat bruk og beplantning. For øvrig plikter beboerne å stelle den del av grøntanlegget som naturlig sogner til de enkelte hus og som er utlagt til fellesområder. Til stellet hører gressklipping, klipping av busker og hekker, nødvendig vanning og raking av løk.

Beboere med barn som benytter lekeplassene skal hjelpe til med å holde disse i orden. Når lekeplassene forlates, skal alltid nattenett legges over sandkassene. Styret sørger for kontroll og teknisk vedlikehold av lekeplassene.

Ved ønske om felling av trær på borettslagets fellesområde, skal det sendes skriftlig søknad med begrunnelse til styret. For å opprettholde det grønne mangfoldet, skal det som hovedregel plantes et nytt tre for hvert som felles. Det skal også hensyntas at fremtidig beplantning er vedlikeholds vennlig og tar hensyn til nærliggende fasader.

2.3.6 Om garasjene

Det er egne strømmålere for hver garasjerekke. Borettslaget står som eier av disse og kostnadene belastes over fellesutgiftene, utenom dedikert kurs til EL-bil lading.

Ved bruk av kupevarmer og motorvarmer skal tidsur benyttes og styret varsles.
Dersom det er ønskelig å lade elbil fra strømanlegget i garasjene, skal styret søkes. Oppsett av lader skal være av type definert av styret eller kompatibel med tidligere installert lader for å oppnå lastbalansering. Installasjonen skal inneholde egen kurs med kW/t teller. Andelseier står selv for kontakt tilpasset sin type bil.

Andelseiere forskuddsbetaler årlig kr 2000,- som avregnes mot forbruket i januar mnd. Andelseier skal per 1.desember melde inn forbruk til OBOS forvaltning ved å ta bilde av kW/t teller. kW/t pris regnes ut fra gjennomsnittlig pris siste kalenderår. Ved salg av andel gjøres strømforbruket opp mellom selger og kjøper.

Andelseier kan selv etter søknad til styret legge ut egen strømkurs til garasje.

Vanlig stikkontakt skal ikke brukes til lading i EL-bil grunnet brannfare.

2.3.7 Om fellesstrøm i firemannsboligene

Det er fellesstrøm for lys i trappeoppgang og kjellergang i firemannsboligene. Ved behov for tekniske kurser i kjellerboder skal disse trekkes fra beboers eget sikringsskap.

Andelseier står selv ansvarlig for å gi samtykke til elektronisk kommunikasjon med borettslaget og forretningsfører, samt registrering av gjeldende e-post adresse og telefon nr.

3.4.2 Øvrig bruk og endringer

Det presiseres at forandringer og vedlikehold av boligen må utføres i henhold til gjeldende regelverk og forskrifter. Det er forbudt å foreta ekstra tilknytninger til den del av det elektriske anlegget som har felles avregningsmåler eller benytte dette anlegget til privat strømforbruk.

Uten spesiell tillatelse fra styret er det forbudt å sette opp private gjerder, flaggstenger, reklamemateriell, parabolantenner, lekeapparater, trapper, plattinger eller lignende på borettslagets område eller hus. Unntak er små, nedtagbare flaggstenger for balkong eller vindu.

Trampoliner og andre lekeapparater må kun settes opp i samråd med styret. Settes trampoline opp utenfor egen hage (område med eksklusiv bruksrett) skal berørte andelseiere være enige om bruk og ansvar. Andelseiere bør da gå sammen om oppsett av trampoline til felles bruk (se Tillegg B RETNINGSLINJER FOR OPPSETT OG BRUK AV LEKEAPPARATER).

Uten spesiell tillatelse fra styret er det ikke tillatt å benytte områdene bak/rundt garasjene til oppbevaring av private gjenstander.

3.5 Om tilføyelser og endringer

Meldinger fra styret som supplerer husordensreglene, inngår som en del av disse og opptas, hvis ikke annet bestemmes av generalforsamlingen, i neste reviderte utgave.

Forslag om endringer av ordensreglene fremmes forøvrig for generalforsamlingen.

Tillegg A MONTERING OG BRUK AV VARMEPUMPER

REGLER FOR INSTALLASJON AV VARMEPUMPE LUFT/LUFT

1. **Søknad til styret før installasjon**
   - Før installasjon skal leverandøren gjennomføre en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
   - Søknad om installasjon basert på informasjon fra leverandør sendes styret. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har godkjent søknaden.
   - Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.

2. **Spesifikasjon av varmepumpe, plassering, bruk mv.**
   - Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Varmepumpen må ikke avgi mer enn 50 dB(A) støy.
   - Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.

Dyreeier plikter til å forholde seg etter det offentlige regelverket for dyrehold også på borettslagets område. Eiere av dyr er ansvarlige for skader dyret medfører på borettslagets eiendom.

Generelt skal den som har hund eller annet husdyr ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere andre.

Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

Avføring fra husdyr skal fjernes straks.

Giftige dyrearter er forbud.

Det er ulovlig å anskaffe eller passe kamphunder eller andre raser/arter som er ulovlig i Norge i henhold til Landbruksdepartementets regler. Hvis det er tvil om rase, skal hundeier fremvise sin hund for myndighetsperson som styret utpeker, hvor stamtavle/registreringsbevis skal godkjennes.

Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett i borettslaget.
Mating av fugler må gjøres slik at maten ikke er tilgjengelig på bakken da dette kan tiltrekke mus og rotter.

Styret kan trekke retten til å holde husdyr hvis ikke overnevnte regler blir fulgt eller det volder stor dokumentert ulempe for andre.

3.3 Om parkering

Følgende bestemmelse gjelder om parkering:

- Parkering foran garasjene er **ikke** tillatt.
- Parkering på stikkveiene er **ikke** tillatt.
- Parkering ellerkjøring på plener er **ikke** tillatt.
- Tilhenger skal ikke hensettes på fellesområde.
- Gjesteparkering er i offentlig gate.

Etter **to** skriftlige advarsler om parkering i strid med husordensreglene kan bilen bli besørget borttauet av styret for eiers regning og risiko. Vennligst informer besøkende om parkeringsbestemmelsene.

3.4 Om diverse forhold

3.4.1 Kommunikasjon med styret

Borettslaget benytter VIBBO(OBOS kommunikasjonsplattform) for elektronisk kommunikasjon og vil sende ut informasjon og varsler via denne plattformen. Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig i form av melding via VIBBO eller pr. post til styrerepresentant.

- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig støy.
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegg som deles med naboleilighet.
- Utedel bør monteres lengst mulig fra soveromsvindu og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.
- Det bør vurderes om det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å skjule denne.
- Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.

3. Installasjon og service

- Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert av Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
- Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAPgodkjent forhandler).
- Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- Det må tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.

Vedlikehold, fjerning, salg av andel mv.

- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
- Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.
- Ved reparasjoner eller vedlikehold må beboer selv bekoste evt. demontering og remontering av varmepumpen.

4. Brudd på avtalen

- Ved brudd på denne avtalen kan styret vedta fjerning av varmepumpen for beboers regning.
-

Tillegg B RETNINGSLINJER FOR OPPSETT OG BRUK AV LEKEAPPARATER

1 Generelt

Hovedregelen er at utearealene eies og forvaltes av alle i fellesskap. Alle beboerne har således lik rett til å disponere arealene jf. lov om borettslag (brl) § 5-1.

Bestemmelsen gir kun en bruksrett til fellesarealet, ikke *rett* til å sette opp lekeapparater eller

lignende installasjoner. Dette kan begrunnes i hovedregelen om at utearealet forvaltes i fellesskap og det er dermed andelseierne i fellesskap, eller eventuelt styret, som skal bestemme hva som skal installeres på fellesarealet.

Oppsett av leker/trampoliner etc. er således noe som må søkes om og godkjennes av styret eller generalforsamlingen, før det settes opp. Styret skal påse eventuelle ulemper ved å sette opp leker, herunder støy og således også vurdere hvor det er best egnet å tillate oppsett. Søknadsskjema finnes på borettslagets hjemmeside, eller fås ved henvendelse til styret.

2 Leker som anbringes på fellesareal av styret

Leker eller andre innretninger som settes opp eller plaserers på fellesarealene **av styret** vil styret selv være ansvarlig for å vedlikeholde jf. forskrift om lekeplassutstyr § 16: *«Den som anskaffer eller eier lekeplassutstyr er ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold, slik at utstyrets sikkerhetsegenskaper opprettholdes»*. Dersom det oppstår skader ved bruk kan også borettslaget bli ansvarlig dersom vilkårene for erstatning ellers er oppfylt. Det vil bero på en konkret vurdering.

3 Leker som anbringes på fellesareal av andelseiere:

Dersom det er den **enkelte andelseier** som anbringer lekene på fellesområdet må utgangspunktet være at vedkommende selv har ansvaret for disse. Selv om slike innretninger anbringes på borettslagets fellesareal eller i andelseiernes hager – som rent juridisk er å anse som en del av fellesarealet selv om det tjener til den enkelte andelseiers bruk – så påtar borettslaget seg intet ansvar for slike innretninger.

Eiere av slike innretninger må være oppmerksom på ovennevnte og at de eventuelt kan bli holdt ansvarlig dersom noen kommer til skade ved bruk av lekene – dette gjelder også i prinsippet overfor uvedkommende som bruker disse uten eiers tillatelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

Vedtekter

for Manglerudhøgda borettslag org nr 950384824.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.2011.
Endret på ordinær generalforsamling den 29.04.2013.
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 07.10.2015
Endret på ordinær generalforsamling den 25.05.2016.
Endret på ordinær generalforsamling den 04.05.2017
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 20.06.2017
Endret på ordinær generalforsamling den 14.05.2018
Endret på ordinær generalforsamling den 22.05.2019
Endret på ordinær generalforsamling den 11.05.2021
Endret på ordinær generalforsamling den 21.04.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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 20 % av andelene.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

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

5-4 Påbygg, tilbygg og andre bygningsmessige tiltak
(1) Forandringer som i ikke uvesentlig grad vil endre på husenes opprinnelige karakter, må ikke foretas uten samtykke fra styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. Før forandring skjer skal kopi av etatens godkjennelse sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring. Med forandring i denne sammenheng, menes ikke allerede godkjente utbyggingsalternativer som beskrevet i underpunkt 2.

(2) Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret. Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. –herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbyggingsløsninger). Enkeltvis utbygging av rekkehusleilighetene og firemannsboligene, der dette er mulig, er tillatt etter søknad til styret. Styrets retningslinjer for byggesøknader skal følges. Det forutsettes at utbygging er mulig for et større antall leiligheter innenfor gjeldende krav til utnyttelsesgrad. Denne må beregnes. Ved utbygging finnes følgende alternativer:

REKKEHUS:
RH1. Utbygging på terrassesiden, tilsvarende 77A-81A.
RH2. Utbygging på kjøkkensiden, tilsvarende 42B.

FIREMANNSBOLIGER:
FB1. Utbygging på terrassesiden (gjelder 50-52)
FB2. Utbygging på gavlvegg, tilsvarende 70-72 (gjelder øvrige firemannsboliger)

Andre varianter må utredes og godkjennes av generalforsamlingen. Ved alternativ RH1 må terrassene i rekken om nødvendig tilpasses skillevegg mellom leilighetene. Terrasser/plattinger skal ikke belaste utnyttelsesgraden.

(3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til byggekontrakten og regler fastsatt av generalforsamlingen. Andelseier bærer alle kostnader ved utbyggingen. Dersom utbyggingen forutsetter inngrep på fellesareal eller felles innretninger skal andelseier holde borettslaget skadesløst gjennom tilbakestilling eller istandsetting, eventuelt økonomisk kompensasjon.

Der endringer i det elektriske anlegg medfører at kapasiteten på husets strømforsyning eller andre felles installasjoner må økes skal andelseier bekoste dette. Der flere andelseiere i samme hus endrer eller har endret det elektriske anlegget kan styret fordele disse kostnadene mellom disse andelseierne.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherreforsikring (tiltakshaver) for oppføringsfasen, forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

(5) Ved tilbygg tilkommer tillegg i felleskostnader tilsvarende den til enhver tid gjeldende kvadratmeterpris for tilbygg. Kvadratmeterprisen fastsettes av styret, og skal kompensere for økte kostnader som påføres borettslaget over tid som en konsekvens av at det er bygget ut.

(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.

(9) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold/reparasjon av plattinger, skillevegger og balkonger innvendig.

(10) Andelseieren har ansvar for tømming av feieluke ved bruk av ildsted/skorstein.
Feieluken må tømmes etter fyringssesong og etter gjennomført feiing.

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 utskifting 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) Borettslaget er ansvarlig for ytre vedlikehold av påbygg og balkonger. Dersom byggetiltakene ikke er utført i regi av borettslaget, er vedlikeholdsansvaret avgrenset mot bygningsmessige feil og mangler tilknyttet disse.

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.

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(6) Ansvaret for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggteknisk ekspertise som borettslaget besørger. Kostnadene ved inspeksjon skal dekkes av andelseier.

(7) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Andelseier bærer det økonomiske ansvaret for utbedring av skader på bygning som følge av brudd på forskrifter, konstruksjonsfeil og/eller håndverksmessige feil. Dette gjelder både med henhold til tilbygg, forandringer og utskifting av vinduer, dører mv., som andelseier eller tidligere andelseiere har fått utført.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

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.

12. Garasjene
12-1 Eierskap og bruksrett
- Alle garasjer eies av borettslaget.
- Alle leiligheter har bruksrett til 1 stk garasje.

12-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde garasjen og tilhørende bod i forsvarlig stand og føre tilstrekkelig renhold.

Vedlikeholdsoppgaver:

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 pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved

- På **enden** av rekkehusene gjelder eksklusiv bruksrett på følgende områder:
    - Plogveien 26A, 32A, 38A og 44A: Området på siden av gavlvegg, samt på siden av områdene nevnt i punktene over (forsiden og terrassesiden). Bruksretten er avgrenset av stikkvei.
    - Plogveien 30B, 36B og 42B: Et område på inntil 5 meter ut fra gavlvegg, samt på siden av områdene nevnt i punktene over (forsiden og terrassesiden).
    - Plogveien 48B: Et område på inntil 4 meter ut fra gavlvegg, samt på siden av områdene nevnt i punktene over (forsiden og terrassesiden).
    - Plogveien 59A: Et område på inntil 5,5 meter ut fra gavlvegg, samt på siden av områdene nevnt i punktene over (forsiden og terrassesiden).
    - Plogveien 65A og 77A: Et område på inntil 1,8 meter ut fra gavlvegg, samt på siden av områdene nevnt i punktene over (forsiden og terrassesiden).
    - Plogveien 69B, 71A og 83A: Et område på inntil 2,2 meter ut fra gavlvegg, samt på siden av områdene nevnt i punktene over (forsiden og terrassesiden).
    - Plogveien 63B, 75B og 87B: Et område på inntil 5,5 meter ut fra gavlvegg på siden av området nevnt i punktet over (terrassesiden).
    - Området for eksklusiv bruksrett avkortes av stikkveier og/eller anlagte stier.
- Bruksretten er i bredden avgrenset av husets endevegg og/eller vegg mellom andelene.

13-2 Firemannsboligene
For leiligheter i 1. etasje av firemannsboligene gjelder følgende:

- Området fra veranda bort til hjørnet av husets grunnmur, maks. 7,0 m lengde og maks. 3,0 m ut fra vegg, er avsatt til privat bruk.
- For 50/52 er området på baksiden av tilbygg, avgrenset av tilbyggets bredde og 3,0 m ut fra grunnmur, avsatt til privat bruk.

For leiligheter i 2. etasje av firemannsboligene gjelder følgende:

- Det kan søkes om å avsette et område (maksimalt 20 m2 per andel) til eksklusiv bruk.
- Området skal være i tilknytning til andelseiers bolig.
- Søknad om eksklusiv bruksrett skal sendes styret og deretter godkjennes av generalforsamlingen.
- Det må utføres individuell søknad da ikke alle har samme mulighet til områder i tilknytning til egen bolig.

14 Terrasser (Plattinger)

14-1 Definisjoner
Terrasse: Planert avsats for uteopphold, med eller uten platting av ulikt materiale og med direkte atkomst fra terreng, ikke overbygd.

- Snømåking rundt garasjen vinterstid (også foran boddører)
- Rengjøring innvendig
- Smøring av låser og portelementer
- Vask av gummilist på port, garasjeport og boddør
- Bytte lyspærer og lysrør innvendig
- Rengjøring av området rundt garasje (fjerne løv og grus, vaske etc.)
- Rense sluk (26-48) og ACO renne (73B-75A-75B-77A-77B)
- Rense takrenner
- Fjerne løv fra garasjetakene

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.

12-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde garasjene for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter alt utvendig vedlikehold, som panel, tak, støpt sokkel, port, dører og utvendig lys.

Andelseieren skal gi adgang til garasjen 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 garasjen.

13 Eksklusiv bruksrett
Hovedregelen er at utearealene eies og forvaltes av alle i fellesskap. Alle beboerne har således lik rett til å disponere arealene jf. lov om borettslag (brl) § 5-1.

Eksklusiv bruksrett gir en midlertidig enerett til bruk av en avgrenset del av fellesarealet. Bruksretten innebærer ikke at arealet tilhører de enkelte andelene, og den kan omgjøres av generalforsamlingen ved endrede behov i borettslaget.

Det er ikke tillatt å utvide det etablerte området utover det som er definert under punkt 13-1 og punkt 13-2.

Etablerte stikkveier rundt de enkelte andelene kan avgrense området som avsettes til privat bruk.

13-1 Rekkehusene
For rekkehus gjelder følgende:

- På forsiden av rekkehusene (ved inngangspartiet) er området mellom hus og asfaltert stikkvei avsatt til eksklusiv bruk.
- På terrassesiden av rekkehusene gjelder følgende:
    - For Plogveien 26-48 er området mellom husvegg og etablert hekk mot Plogveien avsatt til eksklusiv bruk.
    - For Plogveien 59-63, 71-75 og 83-87 er området mellom husvegg og tomtegrense avsatt til eksklusiv bruk.
    - For Plogveien 65-69 og 77-81 er området mellom husvegg og etablert hekk avsatt til eksklusiv bruk.

målt fra bunn av levegg. En kort nedtrapping fra leveggens avslutning (høyde ca. 1,4 m) til ny makshøyde 1,2 m er også godkjent.

- På rekkehusene kan uteområdet på østsiden (kjøkkensiden) skilles av med levegg eller skillevegg med oppbevaring etter søknad til styret (2 andeler må etablere dette sammen).

Leveggene skal ha et enhetlig utseende

● lengde inntil 2,5 m

● høyde inntil 1,8 m (ikke over vinduskarm)

● Utførelse med liggende panel eller sprosser, trefarget eller husets farge.

Skillevegg med oppbevaring skal ha et enhetlig utseende

● lengde inntil 2,5 m

● bredde inntil 1,5 m (total bredde for 2 andeler)

● høyde inntil 1,8 m (ikke over vinduskarm)

● Utførelse med liggende panel eller sprosser, trefarget eller husets farge.

● Skal ikke være fastmontert i husvegg(flyttbar)

14-5 Gjerder og hekker
Andelseier kan avgrense oppført terrasse med hekk eller gjerde.

Preferert skille mellom hagene i rekkehusene er hekk. Dersom begge andelseiere er enige om det kan det etableres gjerde som skille mellom to hager i stedet for hekk. Alternativt kan gjerde anlegges på innsiden av hekken. Avgrensning på enden av hagen skal være hekk. Gjerde kan anlegges på innsiden.

Gjerde skal ikke være høyere enn 1,0 m.

14-6 Saksbehandling
Oppføring av terrasse, levegger eller gjerder, skal godkjennes av styret før tiltak iverksettes. Informasjonen til styret skal inneholde målsatt tegning og beskrivelse. Styret plikter å gi skriftlig tilbakemelding på innsendt informasjon innen rimelig tid. Terrasser eller andre byggetiltak i forbindelse med terrassen, som oppføres i strid med vedtektene, kan begjæres fjernet av styret.

Dersom pålegg om fjerning ikke iverksettes innen rimelig tid kan styret iverksette fjerning for andelseiers regning og risiko.

Ved oppføring av gjerde (utover grensen for platting og terrasse) skal søknad først fremlegges styret for godkjenning. Det skal deretter søkes om byggetillatelse fra PBE i henhold til reguleringsplan S-441.

15 Fasader og eksteriør

Levegg: Tett skjerm/konstruksjon som skal hindre innsyn, skjerme mot støy, vind, lyd eller lignende.

Gjerde: Innhegning med enkle, lette konstruksjoner som skal hindre ferdsel, for eksempel flettverksgjerde eller andre gjerder som ikke er tette. Åpne deler bør utgjøre minst 50 % av konstruksjonen.

14-2 Størrelse og plassering
Følgende begrensninger gjelder for terrassens størrelse og plassering.

- Terrasser skal kun anlegges på områder avsatt til eksklusiv bruk ihht borettslagets vedtekter punkt 13.
- For rekkehusene skal ikke terrassen gå mer enn 6,0 meter ut fra grunnmur. For Plogveien 26-48 til etablert hekk.
- For firemannboligene 1. etg. Er maksimal størrelse 3,0 meter x 7,0 meter, men uansett ikke forbi hjørnet på husets grunnmur.
- For firemannsboligene 2. etg. Er maksimal størrelse på 20 m2 (dersom det er avsatt et område til eksklusiv bruk, jf. Vedtektene punkt 13-2).
- Terrassens høyde skal være inntil 0,5 meter over ferdig planert terreng.

14-3 Retningslinjer
Alle terrasser skal etterleve følgende retningslinjer:

- Terrassen eller andre byggetiltak i forbindelse med terrassen skal ikke være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 og byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.
- Størrelse og plassering skal være som beskrevet i vedtektene punkt 14-2.
- Andelseier er selv ansvarlig for å sette seg inn i gjeldene lover og forskrifter før oppføring av terrassen.
- Terrassen er andelseiers ansvar og inngår i andelseiers vedlikeholdsplikt.
- Andelseier plikter å fjerne hele eller deler av terrassen for egen regning, dersom dette er nødvendig som følge av vedlikehold som påhviler borettslaget. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, rehabilitering, dreneringsarbeid eller annet gravearbeid. Eventuell tilbakestilling av terrassen gjøres for andelseiers regning.
- Ved utbygging er utbygger (innen rimelighetens grenser) ansvarlig for tilbakestilling (til opprinnelig stand) av terrasser og hager hos berørte naboer. Er det valgt en særlig fordyrende løsning, eller tilbakestilling ikke er mulig uten en vesentlig heving av standarden, er det rimelig med en form for kostnadsdeling mellom utbygger og berørt part. Dette skal avklares før gravearbeidene påbegynnes. Styret skal informeres om dette.
- Gjerde og rekkverk skal ha husets farge eller trehvite flater.

14-4 Levegger (skillevegger) i rekkehusene

- På rekkehusene er terrassene på vestsiden (stuesiden) adskilt av levegger oppført av borettslaget. Leveggene har et enhetlig utseende, lengde inntil 3,0 m, høyde inntil 1,8 m og med liggende malt panel.
- Der terrassen er dypere enn 3,0 m, kan det i forlengelsen av leveggen anlegges gjerde mellom andelene. Gjerdet skal ikke være høyere enn 1,2 m

Styret skal informeres ved alle tiltak/endringer på utvendig fasade.

15-1 Definisjon
Fasaden er husets utvendige kledning med tak. Alle ytre enheter som dører, vinduer, verandaer, levegger og grunnmur er del av utvendig fasade.

15-2 Markiser
Markiser skal ha et enhetlig utseende (farge). Ved skifte av duk, eller oppføring av nye markiser, skal de ha tilnærmet samme farge som de øvrige. Valgt dukfarge heter 320-937 (fra Norsol). Markiser er omfattet av beboers vedlikeholdsansvar.

15-3 Vinduer, verandadører, terrassedører og ytterdører
Det er ikke tillatt å montere utvendige solskjermingsprodukter, termometere, e.l. på selve vinduet eller vindusrammen, eller på annen måte punktere den utvendige aluminiumsprofilen, da dette bryter garantien. Det samme gjelder for verandadører og terrassedører. Innvendige solskjermingsprodukter som persienner eller plissegardiner er tillatt.

Det skal ikke spikres, bores eller skrus utvendig hverken i vinduer, verandadører, terrassedører eller ytterdør. Ting som navneskilt, alarmskilt, ringeklokker, aviskasser, termometere, julepynt, e.l. skal eventuelt monteres på vegg (panel). Montering av alarmsensorer på innsiden av dører og vinduer er tillatt.

Ved fremtidig behov for utskifting eller reparasjon av dør eller vindu grunnet skade påført ved inngrep som montering, boring e.l., skal kostnaden dekkes av andelseier.

15-4 Screen
Screen kan monteres på kledningen rundt vinduet, men er åpenbart ikke ideelt på utadslående vinduer, da de hindrer lufting.

15-5 Utekraner
Utekraner for vann skal være frostfrie.

15-6 Antennekabel
Det er ikke tillatt å skjøte på kabelanlegget ved å føre ekstra antennekabler gjennom yttervegg. Dette må gjøres fra innsiden, eller legges skjult i K-rør i veggen.

15-7 Ventiler og ventilasjon
Etter rehabiliteringen er bygningene blitt vesentlig tettere enn før. Det er derfor ekstra viktig med tilstrekkelig ventilasjon for å opprettholde et godt inneklima og begrense luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Andelseier er ansvarlig for at et ventilene i leiligheten holdes åpne og ikke blokkeres fra innsiden. Ventiler i vinduene bør være åpne.

15-8 Rømningsstiger
Det er tillatt å montere rømningsstiger på fasadene.

15-9 Levegger på veranda
Det kan monteres levegger i frostet glass på verandaens kortside med høyde 0,5 m. Leveggene skal ha aluminiumsprofiler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 27. jan. 1964.

TB/SI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 168, bnr. 188, hus 1, Flogveien 26,28,30.

Journalnr.
63/3385.

Arbeidets art
Rekkehus.

Avsluttende synsforretning
12.6.63.

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggata 17.

Byggemelder
Ark. Helge Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende
Tømmermester Gunnar Vik, Kapellveien 154 b.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

3000. K. A. 673/62. –

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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandring av vindfang.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Plogveien 26-28-30.	gnr. 160, bnr. 774.	65/049

Byggherre

Manglerudhögda Borettslag
v/Obos
Hammersborg torg 1

OSLO-1.

OV/NU.

Ansvarshavende

Murmester Ulf Aanerud
Industrigaten 34

OSLO-3.

Dato
18. februar 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

C. I. ANDVORD, 6000, 617264. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elden AS
Fridtjof Nansens plass 5
0160 OSLO

Dato: 01.10.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201113433-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Line Hellum Fomenko	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLOGVEIEN 26 - 30	Eiendom:	148/282/0/0
Tiltakshaver:	Manglerudhøgda borettslag	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Elden AS	Adresse:	Fridtjof Nansens plass 5, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - PLOGVEIEN 26 - 30

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.09.2012

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.10.2012 av:

Line Hellum Fomenko - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Manglerudhøgda borettslag, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

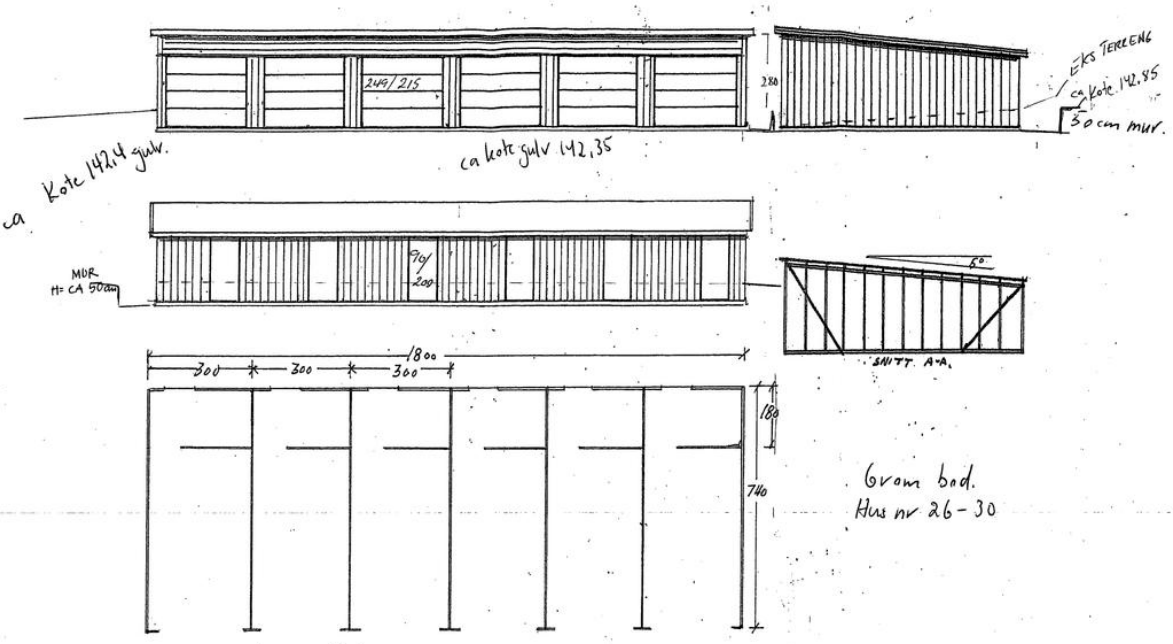
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

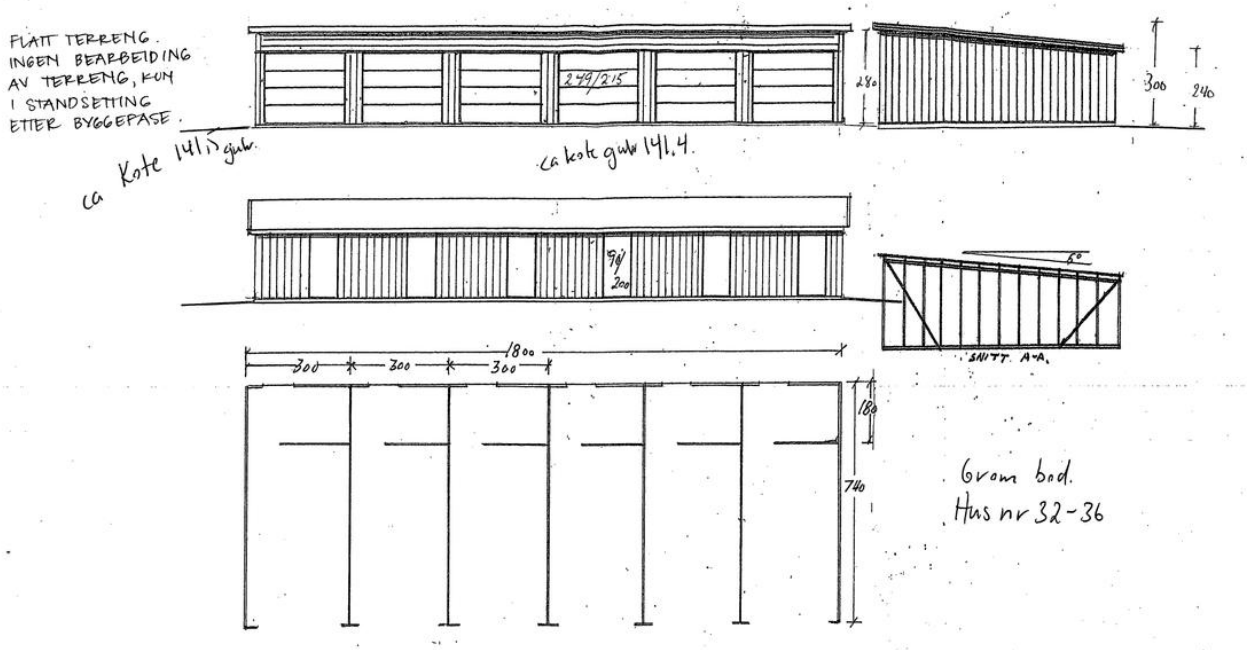
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



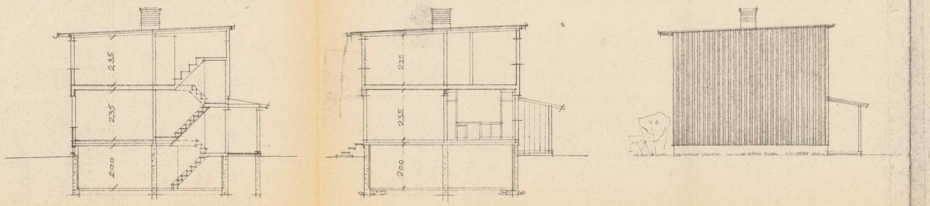
Grom bad.
Hus nr 26-30

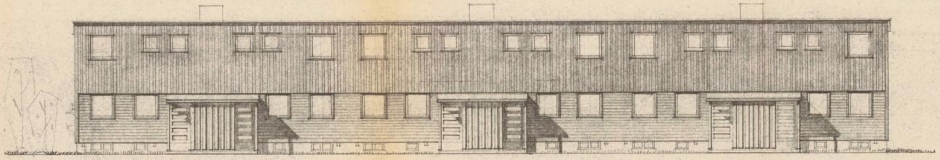
TILTAKSHAVER; Manglerudhøgda BRL, Plogveien, Oslo.	LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS, Karlshusbund, 1640 Råde.	Tegnet av: E. Paulsrud
PLAN, SNITT og FASADE: Garasje ;	TILTAKSADRESSE:	
Dato; 19.08.2011.	Tegning nr.: 1.	Mål: 1:100



Grom bad.
Hus nr 32-36

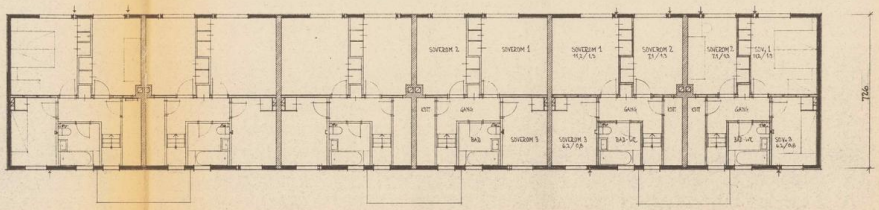
TILTAKSHAVER; Manglerudhøgda BRL, Plogveien, Oslo.	LEVERANDØR: Karlshusgarasjene AS, Karlshusbund, 1640 Råde.	Tegnet av: E. Paulsrud
PLAN, SNITT og FASADE: Garasje ;	TILTAKSADRESSE:	
Dato; 19.08.2011.	Tegning nr.: 1.	Mål: 1:100



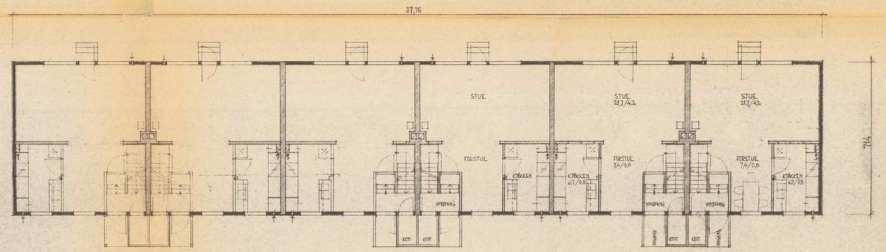




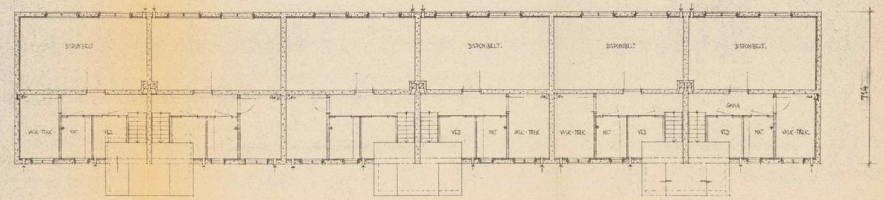
PLAN AV KJELLER.



PLAN AV 2. ETASJE.



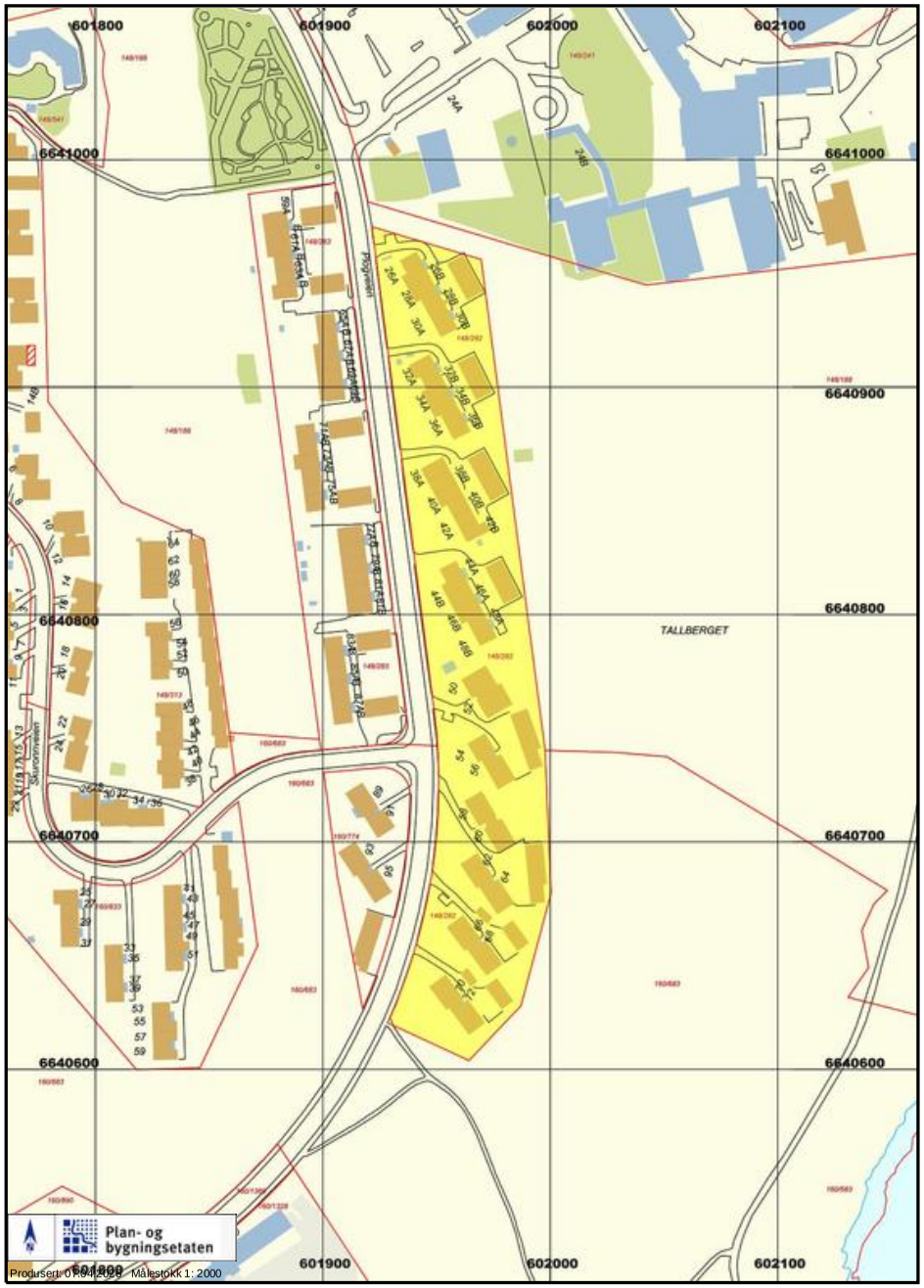
PLAN AV 1. ETASJE.



OSLO BYGNINGSRÅD / TROLL
MOTTATT
22SEP 60

3

OBOS ANLEGG 240 · AREAL „S" MANGLERUD · GNR 148 BNR 188 · HUS NR. ~~1-4 16-17~~ 1
PLANER, FASADER, SNITT I MÅL 1:100 · OSLO 1.3.60 · HELGE THAMS · ARK. M.N.A.L.
TEGN. NR. 59233 " 2.4.60
" 20.9.60



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
PLOGVEIEN 28B

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529820
9104417

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 282

Vi viser til bestilling av 20260407 for PLOGVEIEN 28B.

GNR. 148 BNR. 282

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.06.1960.

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

16939 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

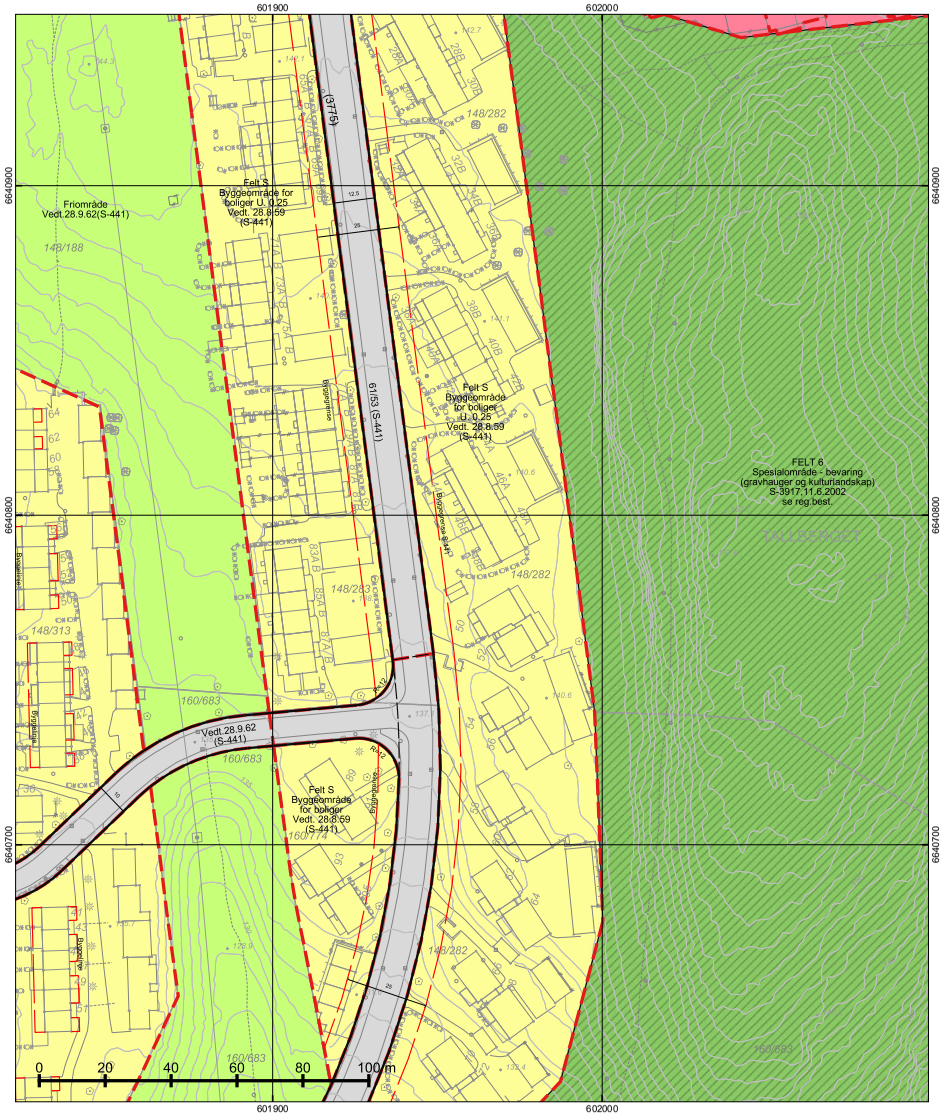
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr: 971 040 823 MVA

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155471/ 86529820
Adresse: Plogveien 28
Gnr/Bnr: 148/282
Deres ref.:
Kommentar:

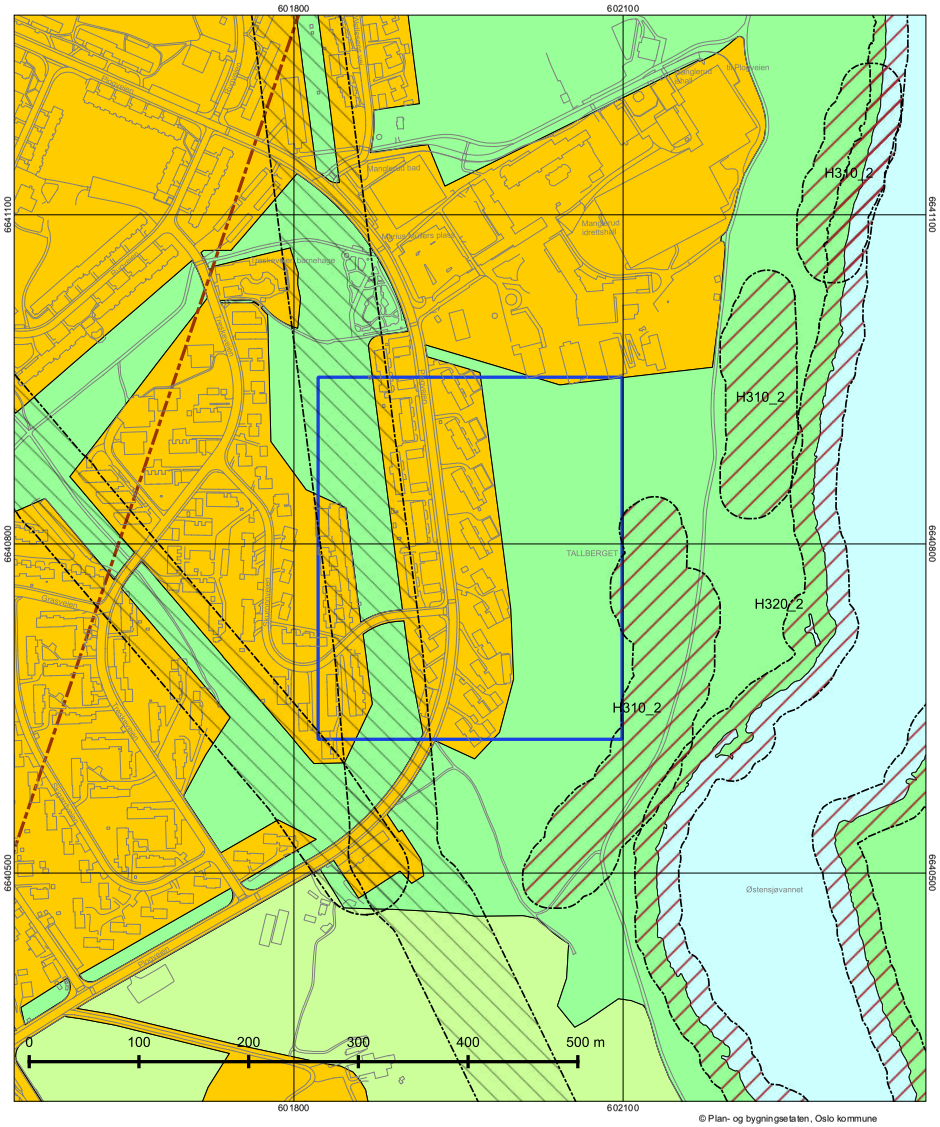
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155471/86529820
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.

Oslo

V280859

Ad. detaljeringer i bebyggelsesplan for felt S, gnr. 148, bnr. 188 og gnr. 160, bnr. 683, Manglerud.

V280859 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195902958

Vedtaksdato: 28.08.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

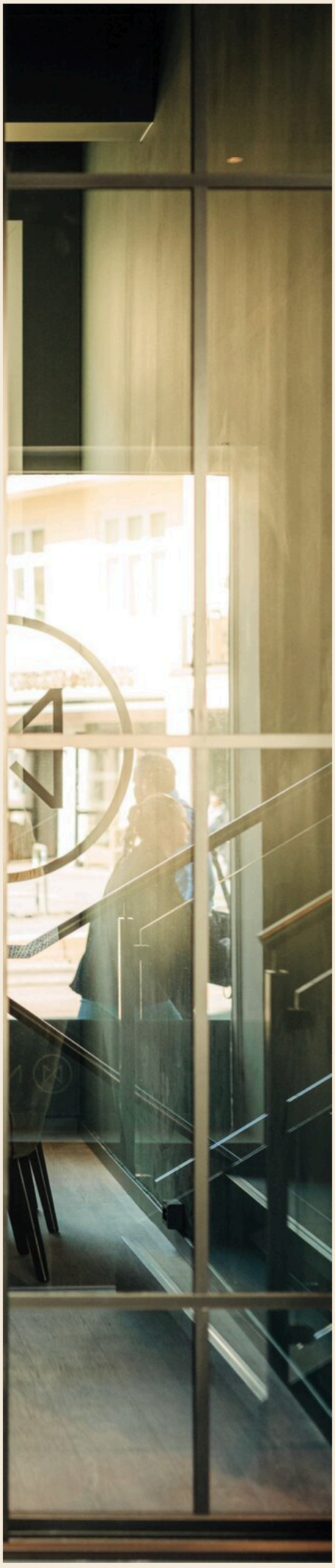
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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.

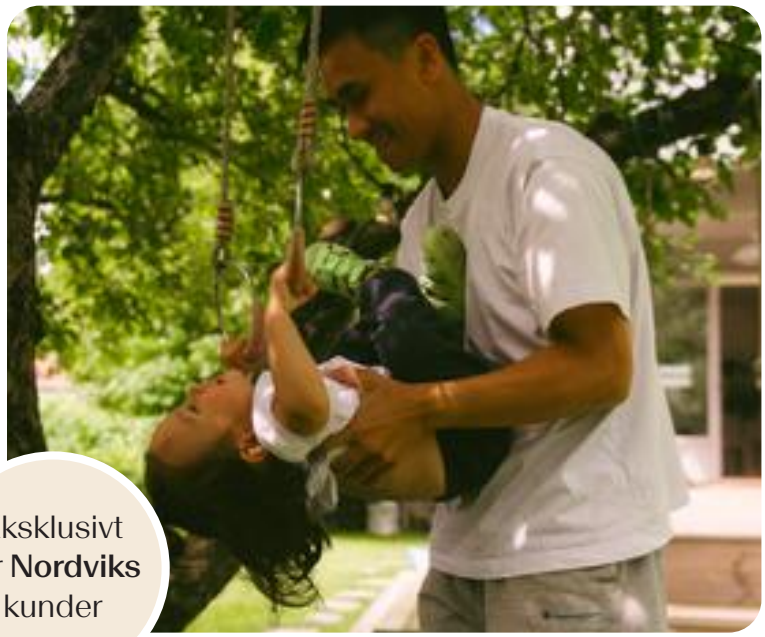


Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 18-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Plogveien 28B 0681 OSLO
Matrikkel: Gnr 148, bnr 282 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Renee Benedicte Løkke

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
renee@nordvikbolig.no
905 52 105