

Rugveien 32



Velkommen til

Rugveien 32



Salgsoppgaven produsert 26. februar 2026

Manglerud

Lekker og svært populær 3-roms m/ god standard|Høy 1.etg| V.v og fyring inkl.|Solrik, innglasset balkong |Sentrumsnært

Prisantydning	5 100 000,-
Fellesgjeld	139 600,-
Omkostninger	9 786,-
Totalpris	5 249 386,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 110,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1957

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







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/ Renee Løkke har gleden av å presentere Rugveien 32 | En svært lys og innbydende 3-roms med attraktiv beliggenhet på Manglerud, med gjennomgående god standard. Leiligheten har en god intern beliggenhet og består av tidløs kjøkkenløsning (2016) tilknyttet spisestue, pent bad fra (2009)/ separat toalett fra samme år, to gode soverom med garderobeløsning, og en innbydende stue med utgang til balkong med gode solforhold. Her får du en gjennomgående leilighet med gode lys- og solforhold.

- Verdt å merke seg:
- V.V, fyring, kabel-tv og bredbånd inkl.
- Bad i regi av brl (2009)
- Gjennomgående 1.stavs parkett
- Moderne og delikat kjøkken (2016)
- Innglasset balkong
- 2 boder
- Kun 12 min m/ T-bane til Oslo sentrum
- Umiddelbar nærhet til Manglerud skole, barnehager, senter m.m.

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	8 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	83 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken m/spiseplass og toalettrom.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 75 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

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


inngl.balkong
2,03 m
3,54 m
soverom
3,00 m
3,57 m
stue
4,58 m
3,60 m
2,44 m
entre
2,83 m
1,18 m
2,10 m
2,04 m
wc
0,78 m
1,88 m
bad
2,07 m
1,39 m
8,08 m
kjøkken
2,30 m
soverom
2,15 m
4,17 m
4,75 m
N
S
W
E




LøvåsFoto


LøvåsFoto


VEGETABLE GARDEN
LøvåsFoto


LøvåsFoto


VEGETABLE GARDEN


LøvåsFoto


LøvåsFoto


LøvåsFoto




LøvåsFoto






SECTOR
ALARM


LøvåsFoto




LøvåsFoto






GALERIE D'ART


PAIX LINÉAIRE
PARIS, FRANCE
Novembre 1986


LøvåsFoto


Haier


Haier
Sea Salt
Hand Soap




L'avenir
Bois
de Boulogne


L'avenir
Bois
de Boulogne




Rug veien


MANGLERUD
SENTER
10-21(10-18)
Velkommen


1 Bergkrystallen
3168





Informasjon

Rugveien 32

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0021/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148, bnr 244 i Oslo kommune
Andelsnr 135 i Manglerudjordet Borettslag, org.nr. 954571076

Selgere
Hedda Qvale
Henning Drangevåg

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
139 600,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 239 600,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 249 386,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 258 886,- (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
1957

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken m/spiseplass og toalettrom.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 75 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen disponerer boder i kjeller på 4,48 m². Bod er merket med leilighetsnummer.
Areal for yttervegg er inkludert i oppmåling av innglasset balkong. Arealet utgjør ca. 0,6 m².

Ikke målbare arealer:
Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet. Gulvareal er oppmålt til 10,7 m².

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken m/spiseplass og toalettrom.
Innglasset balkong på ca. 8 kvm. Areal for yttervegg er inkludert i oppmåling av innglasset balkong. Arealet utgjør ca. 0,6 m².
En loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet. Gulvareal er oppmålt til 10,7 m².
Bod i kjeller på 4,48 m².

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

Standard

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

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

Utvendig > Dører:
- Dørblad med bruksslitasje i overflate som riper og falming.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
- Leiligheten er med radiatorer, regulatorer og røropplegg fra byggeåret.
- Åpent anlegg klamret på vegg til radiatorer som er overmalt.
- Radiatoranlegg av eldre type består vanligvis av et vannbårent system med stålrør og støpejernsradiatorer. Vannet varmes opp av oljekjele eller el-kjele og sirkuleres via en enkel pumpe. Anleggene har ofte naturlig to-rørs fordeling uten balansering, og begrenset isolasjon gir redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere systemer.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Enkelte veggfliser i dusjsone med avvik i glasur på overflate og noen fliser med fugede hull etter tidligere oppheng. Noe oppsprukken mykfug mot himling over dør.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer 16 mm høydeforskjell som er ca. 2 mm. mer enn målt fall.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Avviket settes ut i fra alder på smøremembran på vegger som er passert 15 år.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/spiseplass >Overflater og innredning:
- Platetopp med hakk/sårskade i glassoverflate mot hjørne.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Det er en ordning for el-bil lader på plassene som leies ut av borettslaget. Ellers gateparkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
- Felleskostnader øker med virkning fra og med mars.

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:

Lavblokk på 4 etasjer oppført i 1957, kjeller og loft som er oppført med bærende konstruksjon i mur- og betongkonstruksjoner og etasjeskillere i betong. Fasader med teglsteinsforblending og yttertak i saltakkonstruksjon, oppført i treverk, kaldtloft og utvendig tekket med betongtakstein. Støpt betonggulv i kjeller og bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2.

Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet borettslagets sentralanlegg samt varmekabler på bad og toalettrom. Varmtvann leveres fra fellesanlegg, i tillegg til mini varmtvannsbereder på toalettrom.

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. 3 761 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
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 5 110,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, TV-anlegg og bredbånd, våtrom, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, trappevask, snømåking ved inngangsparti/stell av uteområder, personalkostnader og diverse andre kostnader. Borettslaget har to vaktmestere ansatt.

Fordeling felleskostnader:
Våtrom: 830,-.
Felleskostnader: 4280,-.

Felleskostnadene økte med 3 % 01.03.2026. Dette er allerede innregnet i oppgitt felleskostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 288 356,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 153 423,- 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

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 517 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Manglerudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571076, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

For mer informasjon om borettslaget: https://vibbo.no/manglerudjordet/om

Styreleder informerer om at det p.t ikke er planlagt større arbeid eller vedlikehold i borettslaget.

På generalforsamling 26.april 2017 ble følgende vedtatt: Etablere 2 nye parkeringsområder. Dette er p.t utsatt.

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

Felleskostnadene økte med 3 % 01.03.2026. Felleskostnadene økte med 3 % 01.03.2026. Dette er allerede innregnet i oppgitt felleskostnader.

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 139 600,-pr. 18.02.2026

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 67144017088
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,74%
Restsaldo 70 708 478,36
Innfrielsesdato: 30.06.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 28 521,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat i 2024 med 3.647.942,-. Det var i 2025 budsjettert med et overskudd på kr 2 721 300,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjennelse av styret. Det er båndtvang på borettslagets eiendom for hunder.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 1169798

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 75 966 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

Området byr på fantastiske naturopplevelser for den spesielt interesserte. Østensjøvannet er et flott område med fine turstier rundt hele vannet på 4,5 km. Herfra kan du også ture videre til Østmarka som byr på flere turområder som bading i Nøklevann. For deg som helst ønsker å trene innendørs er det tilgang på treningsstudio i nærområdet.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 01.09.1956. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men deter avvik fra disse.
Det er laget åpen løsning mot stue og kjøkken ved at vegger er fjernet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Det er vedtatt bygging på tomten i Våronnveien 17. Dette blir en boligblokk på mellom 4 og 5 etasjer. Byggestart er planlagt Q2 2026.
For mer informasjon se planinnsyn.
Våronnveien 17 - oppføring av boligbygg med utomhusarealer
Siste dok. 21.1.2026
Saksnr: 202512370

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/148/244:
17.12.1957 - Dokumentnr: 15679 - Best om garasje/parkering

17.12.1957 - Dokumentnr: 15680 - Best om garasje/parkering
23.11.1961 - Dokumentnr: 15367 - Erklæring/avtale
best om kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.09.1962 - Dokumentnr: 11195 - Bestemmelse om bebyggelse
ang melkeutsalg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

26.06.1968 - Dokumentnr: 9469 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 43023 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

06.03.2025 - Dokumentnr: 258941 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

04.04.1956 - Dokumentnr: 3963 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:89

22.08.1956 - Dokumentnr: 918234 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 148 bnr 245 og 246

24.10.1956 - Dokumentnr: 12535 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:251

12.12.1966 - Dokumentnr: 924372 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr 148 bnr 295

24.11.1994 - Dokumentnr: 67481 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1995 - Dokumentnr: 61858 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Det er vedtatt bygging på tomten i Våronnveien 17. Dette blir en boligblokk på mellom 4 og 5 etasjer. Byggestart er planlagt Q2 2026.
For mer informasjon se planinnsyn.
Våronnveien 17 - oppføring av boligbygg med utomhusarealer
Siste dok. 21.1.2026
Saksnr: 202512370

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
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. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 475,- 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 27. februar 2026

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Rugveien 32

Tilstandsrapport

Peek Eiendom AS

Boligbygg med flere boenheter

Rugveien 32, 0679 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 244

Andelsnummer 135

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26051 **Referansenummer:** GP1561

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.

Rapportansvarlig

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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Rugveien 32, leil.nr 1129.

Leiligheten er en 3-roms andelsleilighet beliggende i høy 1. etasje i en lavblokk oppført i 1957. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i mur og betong, etasjeskillere i betong og teglforblendede fasader.
Leiligheten har et totalt bruksareal (BRA) på 83 m², hvorav 67 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i).
Planløsningen som er gjennomgående, består av entré, to soverom, bad, toalettrom, stue med utgang til sydøstvendt innglasset balkong samt kjøkken med spiseplass.
Det medfølger loftsbod og kjellerbod. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009, og det foreligger ferdigattest datert 23.04.2010.

Innvendige overflater består hovedsakelig av 1-stavs parkett på gulv, malte slette vegger, spilepanel og fliser over kjøkkenbenk samt malte himlinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987 og entredør er brann- og lydklassifisert.

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er registrert mindre skade i glasset på platetopp.
Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Det er påvist enkelte kosmetiske forhold på fliser og fuger.
Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet borettslagets sentralanlegg samt varmekabler på bad og toalettrom.
Varmtvann leveres fra fellesanlegg, i tillegg til mini varmtvannsbereder på toalettrom.

Boligen fremstår samlet sett med normal standard i henhold til alder, med enkelte vedlikeholds- og oppfølgingspunkter.

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

Boligbygg med flere boenheter

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

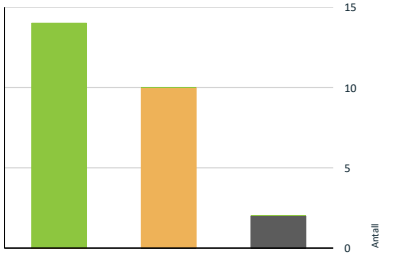
Det er laget åpen løsning mot stue og kjøkken ved at vegger er fjernet.

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2009	Modernisering	Bad er rehabilitert i regi av borettslaget i 2009 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg og sanitærutstyr. Ansvarlig søker for prosjektet er Ringside Rørleggerbedrift AS. Ferdigattest på prosjektet, datert 23/4-2010 fra Plan- og bygningsetaten er innhentet.

UTVENDIG

TG RI Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lavblokk på 4 etasjer, kjeller og loft som er oppført med bærende konstruksjon i mur- og betongkonstruksjoner og etasjeskillere i betong. Fasader med teglsteinsforblending og yttertak i saltakkonstruksjon, oppført i treverk, kaldtloft og utvendig tekket med betongtakstein. Støpt betonggulv i kjeller og bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags isolerglass fra 1987.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert og med elektronisk lås.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad med bruksslitasje i overflate som riper og falming.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruksfunksjon er ivaretatt og avviket er av kosmetisk art.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på ca.8 m² (inkl. yttervegg) med hovedretning orientert mot sydøst og med adkomst fra stue.
Terrassebord på betongdekke, rekkverk i lakkert stål med glass og fasadeplater, utvendig belysning, varmelampe og strømuttak.
Rekkverkshøyde på 1,00 m.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk

Tilstandsrapport

med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: 1-stavs parkett.
Vegger: malte slette flater, spilepanel og fliser over kjøkkenbenk.
Tak/himling: malte slette flater.

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 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

I kjøkken er det målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Selv om innvendige dører er gitt tilstandsgrad TG1, kan det forekomme normal bruksslitasje samt behov for noe justering og vedlikehold. Slike forhold må påregnes og anses som normalt ved et eierskifte

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på begge soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er rehabilitert i regi av borettslaget i 2009 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg og sanitærutstyr. Ansvarlig søker for prosjektet er Ringside Rørleggerbedrift AS.
Ferdigattest på prosjektet, datert 23/4-2010 fra Plan- og bygningsetaten er innhentet. Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikat samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan-og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte veggfliser i dusjsone med avvik i glasur på overflate og noen fliser med fugede hull etter tidligere oppheng.
Noe oppsprukken mykfug mot himling over dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull er fuget og vurderes som tett. Øvrige avvik er kosmetiske og uten særlig betydning for bruksfunksjonen.






1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 27 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca.175 cm og 5 -10 mm fall til sluk i dusjsone.
Hovedsluk ligger 7 mm høyere enn hjelpesluk.

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tekniske forskrifter på byggetidspunktet sier: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". Dette tilsvarer 16 mm høydeforskjell som er ca. 2 mm. mer enn målt fall.

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

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Blucher stålsluk og banemembran med dokumentert utførelse og plast hjelpesluk.
Synlig membran ved terskel. Ukjent membran på vegger.
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

Årstall: 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

Avviket settes ut i fra alder på smøremembran på vegger som er passert 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap m/belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering med avtrekksventil til felles kanal og tilluft under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktundersøkelse på veggflater ved hjelp av Protimeter MMS3 i overflatemodus (ikke-destruktiv måling) uten å påvise unormale forhold. Metoden registrerer elektrisk ledningsevne i overflatematerialet og gir en indikasjon på mulig fuktpåvirkning. Målingene er utført på representative punkter langs veggen.







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning fra 2016 med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med enkel stålkum.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Fliser over benk og belysning under overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Platetopp med hakk/sårskade i glassoverflate mot hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Platetoppen fungerer med dette avviket men nå byttes for å oppnå TG1.





1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom oppusset samtidig med bad i regi av borettslaget.
Flislagte vegger og gulv samt malt himling med downlight.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Toalettrommet er innredet med wc og servant med underskap. Flisgulv er med gulvvarme og det er avtrekk til felles kanal.
Mini varmtvannsbereder i innredning til servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Luke i himling med tilgang til stoppekraner og PEX vannrør, åpne forkrommede vannrør fra stigevannrør i kasse til servant og åpne forkrommede vannrør til vaskemaskin og dusjarmatur fra himling på bad.
Åpne forkrommede vannrør til servant fra stigevannrør i kasse på wc.
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.



TG 1 Avløpsrør

Alt av røropplegg og felles stigevannrør er fra da det ble utført våtromsrehabilitering i regi av borettslaget. Tilstandsvurdering på felles soilrør/avløpsledninger er ikke utført. Dette kan skyldes manglende tilgang for inspeksjon og at rørene ligger skjult i kanaler og/eller innkassinger. PVC avløpsrør fra oppvaskkum i benkeskap på kjøkken.
PVC avløpsrør fra servant og vaskemaskin til gulv på bad/wc.
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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og felles avtrekk til luftekanal fra bad og wc. Tilluft under dørblad til bad/wc.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmesentral

Borettslaget får levert varmtvann til oppvarming og tappevann fra bergvarmeanlegg. Dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som dekkes gjennom felleskostnader og mini varmtvannsbereder på toalettrom.

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og 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 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiator fra felles varmebehandling/sentralfyring og bad/ toalettrom er med varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leiligheten er med radiatorer, regulatorer og røropplegg fra byggeåret.
Åpent anlegg klamret på vegg til radiatorer som er overmalt.
Radiatoranlegg av eldre type består vanligvis av et vannbårent system med stålrør og støpejernsradiatorer. Vannet varmes opp av oljekjele eller el-kjele og sirkuleres via en enkel pumpe. Anleggene har ofte naturlig to-rørs fordeling uten balansering, og begrenset isolasjon gir redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere systemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radiatoranlegget er av eldre type fra byggeåret.
Komponenter som rør, radiatorer og ventiler viser tegn til slitasje og elde. Systemet har generelt lavere effektivitet og funksjonssikkerhet enn dagens løsninger. På bakgrunn av alder, teknisk tilstand og forventet restlevetid vurderes anlegget til tilstandsgrad TG2.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 32 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1957 Leiligheten har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for 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

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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





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

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.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	67		8	75			75
Loftsbod		4		4		6	10
Kjellerbod		4		4			4
SUM	**67**	**8**	**8**			**6**	**89**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken m/spiseplass, toalettrom		Innglasset balkong
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet. Gulvareal er oppmålt til 10,7 m².
Boligen disponerer boder i kjeller på 4,48 m²
Areal for yttervegg er inkludert i oppmåling av innglasset balkong. Arealet utgjør ca. 0,6 m²
Bod er merket med leilighetsnummer for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten.
Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er laget åpen løsning mot stue og kjøkken ved at vegger er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Hedda Qvale og Henning Drangevåg	Kunde

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	244	0	0	75929.2 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Rugveien 32

Hjemmelshaver
Manglerudjordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1129/Manglerudjordet Borettslag	954571076	1129	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Hedda Qvale og Henning Drangevåg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
135	7 900	28 521	*31.12.2025*	139 598	*18.02.2026*

Kommentar
Opplyst av forr.fører

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms andelsleilighet beliggende i lavblokkens høye 1. etasje av 4 etasjer, kjeller og loft. Leiligheten som er gjennomgående består av entre, 2 soverom, bad, wc, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt innglasset balkong på 7m².
Leiligheten har 1-stavs parkett, malte veggoverflater, kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer og flislagt bad og wc som er rehabilitert i regi av borettslaget i 2009 med nye overflater, sluk, røropplegg, varmekabler og sanitærutstyr.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod, samt bruk av fellesvaskeri som benyttes etter gjeldende regler.

Borettslaget som har adresse Plogveien 33-49, Rugveien 5-51, 6-36 og Våronnveien 1-15, 2-14 består av 517 andelsleiligheter, fordelt på 28 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Første innflytting skjedde i 1956.

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker p-plass kan ta kontakt med styret. Borettslaget har avtale med Elaway AS som leverer lademulighet for el-biler. De som har p-plass og som ønsker lademulighet/motorvarmer må bestille dette via elaway.no.

Borettslaget ligger på Manglerud med barnevennlig nærområde med friarealer mellom boenhetene. Kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, kirke, helsestasjon og Manglerud idrettsanlegg med ishall, fotballbane/hall og svømmehall. I nærmiljø ligger også Manglerud senter og Bryn senter med et gode utvalg av forretninger, serveringssteder og servicetilbud. Gangavstand til Østensjøvannet og marka med gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Større vedlikehold og rehabiliteringer i borettslaget: 2021-Nye avfuktere i alle tørkerom tilknyttet fellesvaskeriene, 2020-Etablerte nedgravd avfallshåndteringsanlegg i borettslaget og stengt søppelsjaktene i oppgangene, fjernet luftepiper for søppelrom og rehabiliterte resten av luftepipene og oppsetting av nye gjerder, 2019-Inngått avtale med Ladeklar for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 157 biler som har mulighet til ladning, ferdigstilt våren 2021. Opprettet ny uteplass på grøntområde ved Våronnveien 17, innkjøp og montasje av 2 nye griller på uteområde ved lekeplassen, det ble satt opp avfallskasser for engangsgriller, 2018-Ferdigstilt bergvarmeprosjektet som betyr ny oppvarmingskilde til varmtvann i borettslaget, 2017-Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget og byttet bom ved politistasjonen, 2016-Ferdigstilling av vaskerioppgradering med nye maskiner i alle fellesvaskerier og ferdigstilt rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene, 2015-Rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene, montering av dørpumper på alle oppgangsdører, asfaltering av p-plasser ved politistasjonen samt gangvei, 2014/15-Bytte av porttelefoner (video) og låssystem (elektronisk adgangssystem), 2008-2010-Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget, 2001/03-Rehabilitering av el-anlegget, 1995/96-Rehabilitering av bygningene, omlagt tak, tilleggsisolering, teglfasader og nye større balkonger og 1987-Utskifting av vinduer og balkongdører. For øvrige rehabiliteringer i borettslaget, se årsberetning.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.
Takstingeniøren har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen andre forhold takstingeniøren ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1169798			

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

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.02.2026	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Våtrom			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Boligblokk			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.02.2026	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.02.2026	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	
2	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. 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 bygningssakkyndige 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 brannstekniske 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.

Rugveien 32, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 244
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
18-0021/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rugveien 32, 0679 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Hedda Qvale, Henning Drangevåg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1169798
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Felleskostnader øker med virkning fra og med mars.

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.

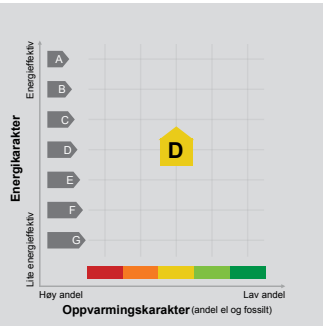
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0021/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	16
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80341555
Merkenummer	Energiattest-2025-211937
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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

Deres ref.: 18-0021/26 . Vår ref.: 0138-1-1129 Dato: 18.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Manglerudjordet Borettslag
Organisasjonsnr:	954571076
Andelseier:	Qvale, Hedda
Medeier:	Drangevåg, Henning
Leilighetsnummer:	1129
Adresse:	Rugveien 32, 0679 OSLO
Andelsnummer:	135
Gnr.	148
Bnr.	244

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1169798.
- 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.

Sommeren 2025 refinansierte borettslaget sine lån til Niborlån i Nordea. Niborlån innebærer at lånet må refinansieres årlig, men styrets intensjon er at det skal nedbetales i løpet av 15 år. Styret planlegger en økning av felleskostnadene med 3 % fra 01.03.26. Dette gjelder kun felleskostnader, ikke kategori for lån. Forespørsel om lovpålagt styregodkjennelse av ny andelseier skal sendes til styret@manglerudjordet.no Parkering: Borettslagets styre leier selv ut parkeringsplasser og inngår kontrakter om dette. Megler må påse at selger sier opp eventuelle leieforhold de har i borettslaget, slik som parkering og leie av lokaler. Oppsigelse av parkeringsplass skal skje med 1 mnd varsel til styret på e-post. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.Borettslaget har ingen garasjer til salg/utleie. To garasjelag ligger på borettslagets eiendom: Manglerudjordet Garasjelag Nord og Manglerudjordet Garasjelag Sør. Boligselskapets hjemmeside: www.manglerudjordet.no Elektroniske adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester. E-postadresse: vaktmester@manglerudjordet.no På generalforsamling 26.april 2017 ble følgende vedtatt: Etablere 2 nye parkeringsområder. Dette er p.t utsatt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	67144017088
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,74%
Restsaldo	70 708 478,36
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
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: 4 985,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
våtrom	830,00	
Felleskostnader	4 155,00	4 279,65 fra 01.03.2026

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:	411,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 600,-
Annen formue:	28 521,-
Gjeld:	139 598,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	67144017088
Restsaldo:	139 598,05
Kapitalkostnader:	71 042,33
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 139 598,05,-, 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 Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon: 22 86 83 82.

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/Knut Morten Andresen, e-post: styret@manglerudjordet.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

Rugveien 32

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.)	**5 min**
1060 elever, 44 klasser	0.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	**11 min**
532 elever, 29 klasser	0.9 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	**15 min**
178 elever, 17 klasser	1.3 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	**17 min**
539 elever, 24 klasser	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	**21 min**
730 elever, 39 klasser	1.6 km
Lambertseter videregående skol...	**7 min**
825 elever, 30 klasser	3.6 km
Ulsrud videregående skole	**8 min**
624 elever	4.2 km

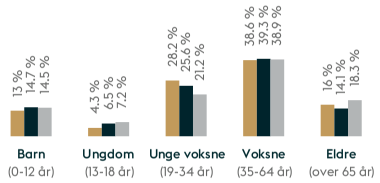
Offentlig transport

Manglerud skole	**4 min**
Linje 78A, 78B	0.3 km
Manglerud	**7 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Bryn stasjon	**25 min**
Linje L1	2 km
Oslo Hospital	**8 min**
Linje 13, 19	3.8 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.4 km

Barnehager

Treskeveien barnehage (1-5 år)	**2 min**
96 barn	0.1 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år)	**5 min**
50 barn	0.4 km
Mangelberget barnehage (1-5 år...	**5 min**
30 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Manglerud/Søndre R	2 371	1 315
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Manglerud skole	5 min
Manglerud idrettspark	8 min
Manglerud bad	4 min
Fresh Fitness Manglerud	6 min

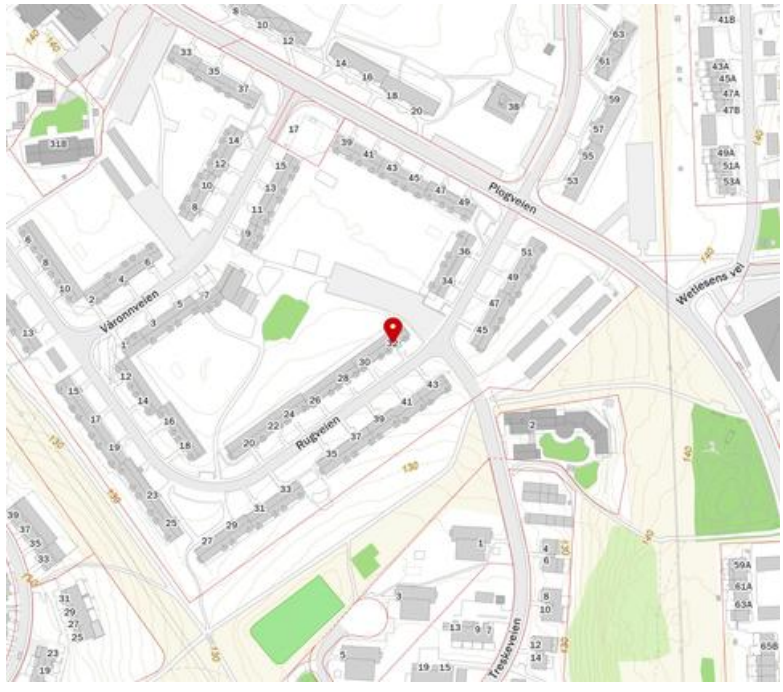
«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 138
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDJORDET 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:
10. april 2025 kl. 18:00, Manglerud skole.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
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 styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
8. Tillegg i husordensreglene
9. Fjerne vaskekjeller ordning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes som møteleder

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling

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

Velges på generalforsamling

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. Årsrapport 2024.pdf
2. 0138 Manglerudjordet Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Styrets arbeid og større vedlikehold 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 615 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 615 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 7000.

Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 7000.

Sak 8

Tillegg i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tekst som ønskes innsatt i husordensreglene:

Oppbevaring av propangass.
Oppbevaring av gassbeholdere skal være på veranda i stedet for innendørs. Dette gir bedre ventilasjon og reduserer risikoen ved lekkasjer. Beholderne må plasseres oppreist, skjermet mot direkte sollys og mekanisk skade.

Maks mengde gass pr husstand: 1x 10 alt 11 kg beholder eventuelt 2x 5 kg beholder. Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller loft.

Styret ber generalforsamling stemme for denne endringen.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamling stemme for denne endringen.

Sak 9

Fjerne vaskekjeller ordning

Forslag fremmet av:
Marianne Bolstad, Plogveien 47.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vaskekjeller er i utgangspunktet positivt, men langt fra gratis med tanke på dagens høye strømpriser, drift- og vedlikehold. Samfunnet er i endring og mange har i større grad enn tidligere vaskemaskin i egen leilighet,

noe som reduserer behovet. Det vil åpenbart redusere borrettslagets kostnader å fjerne ordningen, og en får en mer rettferdig ordning hvor alle betaler etter forbruk. Samtidig kan det være mer hensiktsmessig å bruke arealet til f eks. sportsbod eller lignende. Flere muligheter her.

Forslag: Fjerne ordningen

Styrets innstilling

Styret går imot forslaget

Fellesvaskeriene er en viktig del av fellesskapsgodene vi har i borettslaget, på lik linje med varmtvann og oppvarming, lys på fellesareal, lekeplass, strømkontakt i kjellerboder osv.

En av grunnene til at dette er et viktig fellesgode er det økonomiske fordelaktige ved fellesvaskeri. I stedet for at alle 518 leilighetene i borettslaget skal ha hver sin vaskemaskin og eventuelt også en tørketrommel, så har vi 18 vaskemaskiner og 9 tørketromler som alle kan dele på. Disse vaskemaskinene er profesjonelle effektive maskiner som både vasker raskere og bruker mindre strøm pr vask og er i innkjøp også billigere pr vask. Totalt sett gir dette en stor økonomisk fordel for beboerne som velger å bruke vaskeriene.

Styret har over tid observert at fellesvaskeriene blir brukt jevnlig, og at dette tilbudet har stor betydning for mange andelseiere

I tillegg vet vi at mange ikke har vaskemaskin i egen leilighet, enten fordi de har valgt å bruke kun fellesvaskeri og på den måten spare penger, eller at det ikke er plass på eget bad. Andre igjen har egen vaskemaskin, men benytter fellesvaskeri ved vask av større enheter som sengetøy og dyner o.l.

Forslag til vedtak

Vaskeriordning fjernes slik forslagsstiller foreslår.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, samt 4 varamedlemmer for 1 år på årets generalforsamling.

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Knut Morten Andresen

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

- Bjarte Myklebust

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. vara Jon Ivar Myrlid
- 2. vara Mathias Alther Somby
- 3. vara Aneta Johnsen
- 4. vara Patrick Andresen

Vedlegg

1. Innstilling Valgkomitéen Manglerudjordet Borettslag.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Se valgkomitéens innstilling for foreslåtte kandidater.

Roller og kandidater

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

- Hanne Sørli
- Knut Morten Andresen

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

- Bjarte Myklebust
- Synnøve Johannessen

Sak 12

Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Se valgkomitéens innstilling for foreslåtte kandidater.

Roller og kandidater

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

- Daniel Korsmo

- Rune Gulliksen
- Trine Normann Olsen

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder Hanne Sørli	Plogveien 37
Styremedlem Synnøve Johannessen	Rugveien 51
Styremedlem Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Styremedlem Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Varamedlem Jon Ivar Myrlid	Rugveien 8
Varamedlem Aneta Johnsen	Plogveien 39
Varamedlem Anders Lauvland	Rugveien 20
Varamedlem Patrick Andresen	Rugveien 25

Delegert til generalforsamling i OBOS

Delegert	
Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Hanne Sørli	Plogveien 37
Varadelegert	
Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

Valgkomiteen

Rune Gulliksen	Plogveien 37
Daniel Korsmoe	Plogveien 39
Trine Normann Olsen	Våronnveien 11

Kontaktinformasjon
Styret

Styret har kontor i Rugveien 30 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrekontoret holder stengt i alle skolens ferieuker.
Styrerommet har telefon 46 91 47 22 som blir besvart kun i åpningstiden, og e-post styret@manglerudjordet.no.
Se Manglerudjordet Borettslags hjemmeside på www.manglerudjordet.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Manglerudjordet Borettslag
Borettslaget består av 517 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Manglerudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571076, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 244

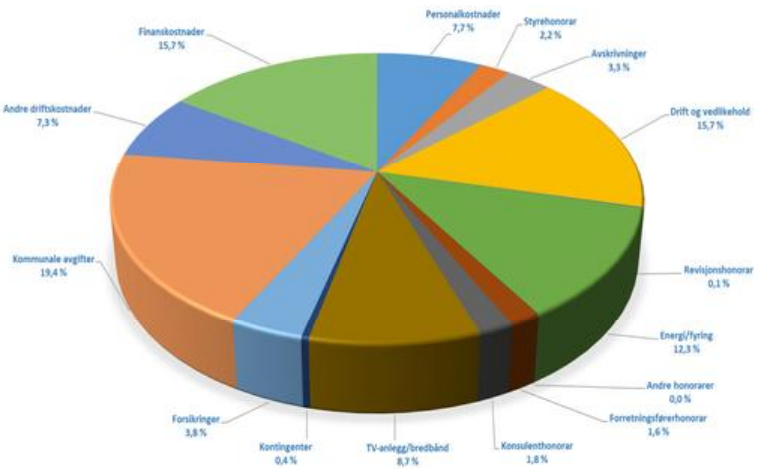
Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Manglerudjordet Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Kostnadsdiagram Manglerudjordet Borettslag 2024



De siste årene har kostnadsfokus vært en enda større del av fokuset til styret enn «normale» år. Nå har priser på typiske borettslagstjenester stabilisert seg litt mer og vi har mer forutsigbarhet. Det er bra. Det vil likevel komme prisøkninger de neste årene, men på mer normale nivå. Unntaket er kommunale avgifter som vil vokse vesentlig også de neste årene, og det er nå vår største post i regnskapet. I 2015 utgjorde kommunale avgifter 11 % av borettslagets inntekter (altså husleien), i 2025 vil den utgjøre 19%. Dette vil utgjøre en enda større andel i 2027 (da skal Oslo kommune sin store utbygging av vannforsyning være ferdig) og det vil bli flere husleieøkninger de neste årene som følge av dette.

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

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.		**2 998 352**	**3 115 461**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 647 942	2 813 189
Tilbakeføring av avskrivning	15	888 117	725 478
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-162 500	-2 178 085
Økning annen langsiktig gjeld		500	500
Tillegg for nye langsiktige lån	16		3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 436 726	-4 475 972
Red. annen langs. gjeld		-750	-750
Innsk. øremerk. bankkto		-8 613	-1 469
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 927 969**	**-117 109**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 926 321**	**2 998 351**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 253 105	4 598 348
Kortsiktig gjeld	-1 326 784	-1 599 997
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 926 321**	**2 998 351**

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 764 024	26 919 922	29 772 000	29 958 000
Ladeinntekter EL-bil		10 107	2 269	0	0
Andre inntekter	3	692 159	205 153	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**30 466 290**	**27 127 344**	**29 972 000**	**30 158 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 059 442	-2 011 092	-2 200 000	-2 200 000
Styrehonorar	5	-597 000	-579 000	-597 000	-597 000
Avskrivninger	15	-888 117	-725 478	-680 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-23 875	-23 875	-30 000	-31 000
Andre honorarer		-7 000	-4 500	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-433 075	-411 280	-436 000	-458 000
Konsulenthonorar	7	-484 394	-30 925	-50 000	-50 000
Kontingenter		-103 400	-103 400	-103 400	-103 400
Drift og vedlikehold	8	-4 238 555	-2 610 244	-3 700 000	-3 700 000
Forsikringer		-1 019 036	-870 515	-955 000	-1 146 000
Kommunale avgifter	9	-5 230 781	-4 484 816	-5 190 300	-5 857 300
Energi/fyring	10	-3 315 155	-4 330 987	-4 200 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 339 914	-2 854 186	-2 300 000	-2 392 000
Andre driftskostnader	11	-1 964 251	-1 812 420	-2 000 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 703 993**	**-20 852 719**	**-22 446 200**	**-23 439 700**
DRIFTSRESULTAT		**7 762 297**	**6 274 625**	**7 525 800**	**6 718 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 292	65 351	0	0
Finanskostnader	13	-4 213 647	-3 526 787	-4 129 000	-3 997 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 114 355**	**-3 461 436**	**-4 129 000**	**-3 997 000**
ÅRSRESULTAT		**3 647 942**	**2 813 189**	**3 396 800**	**2 721 300**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 647 942	2 813 189		

Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 12 styremøter, 1 arbeidsmøte ifbm regnskapsmøte, 1 regnskapsmøte i OBOS, 1 arbeidsmøte ifbm generalforsamling og 1 generalforsamling, i tillegg til noen meglingsmøter med beboere og møte med garasjelagene. Styret har også vært representert på generalforsamling i OBOS. Styret var med på OBOS høstkonferanse. Videre gjennomfører styret løpende møter med leverandører og offentlige etater. Eksempel fra 2024 er møter med potensielle leverandører på salg og installasjon av solceller.

De siste årene har kostnadsfokus vært en enda større del av fokuset til styret enn «normale» år. Nå har priser på typiske borettslagstjenester stabilisert seg litt mer og vi har mer forutsigbarhet. Det er bra. Det vil likevel komme prisøkninger de neste årene, men på mer normale nivå. Unntaket er kommunale avgifter som vil vokse vesentlig også de neste årene, og det er nå vår største post i regnskapet. I 2015 utgjorde kommunale avgifter 11 % av borettslagets inntekter (altså husleien), i 2025 vil den utgjøre 19%. Dette vil utgjøre en enda større andel i 2027 (da skal Oslo kommune sin store utbygging av vannforsyning være ferdig) og det vil bli flere husleieøkninger de neste årene som følge av dette.

Borettslaget vårt oppleves av mange som velholdt og er en god plass å bo. Borettslagets økonomi er solid. Det er et godt utgangspunkt for å ha det bra for de som bor her. Det jobber vi for å fortsatt kunne si hvert år.

Styret har i 2024 videreført det gode samarbeidet med vaktmestrene og OBOS konsulent Line Hovland når det gjelder den daglige driften. Styret har gjennomført vakt på styrerommet hver mandag fra kl. 18:00 – 19:00 utenom skoleferiene. Dugnad (Rusken) ble tradisjonen tro gjennomført med servering av pølser og drikke til de fremmøtte, og Halloween-festen, med økonomisk støtte fra styret, ble nok en gang en suksess. Det var også kjeller- og loftsrydding som vanlig på senvåren. Her fikk vi hjelp av hyggelige gutter og foreldre fra Furuset ishockey U18. Juletrefesten ble igjen godt besøkt og styret vil gjerne takke de som bidro med kaker og alle de som møtte opp.

Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2024:

- Gjennomførte Energikartlegging av borettslaget.
- Fornyet avtalen med Telenor på TV og bredbånd.
- Energieffektiviserende tiltak som varmevekslere i undersentraler.
- Bistått parsellhagen i sak mot Oslo kommune
- Oppfølging av Våronnveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.

HMS:

Manglerudjordet Borettslag er hjemmet til over 1000 mennesker. Styret ønsker å minimere risiko for at uhell og ulykker skjer, men også være så godt forberedt som mulig dersom det skulle skje. Styret etterstreber å tenke sikkerhet for våre beboere i all aktivitet vi har ansvaret for. Styret og alle som bor her trenger hverandres øyne og ører i HMS-arbeidet, og styret ønsker at dere kontakter oss med forslag til gode HMS-tiltak.

Våre vaktmestre har utført vedlikeholdsarbeid, og bistått beboerne med forskjellige oppdrag. Vaktmestrene har også ansvaret for gressklipping, snømåking, strøing og feiing av inngangspartiene og fellesarealer. De har ansvar for adgangskontroll og produsering av adgangsbrikker. Styret får mange hyggelige tilbakemeldinger om at vaktmestrene utfører en flott jobb.

Styret arbeider løpende i 2025 med:

- Undersøker muligheter for og lønnsomheten i å montere solcellepaneler på takene våre.
- Opprette en ekstra avfallsstasjon i Rugveien (blindveien)
- Undersøker løsninger for bedre sykkelparkering, et arbeid som har vist seg utfordrende, uten at det blir veldig dyrt og omfattende. Søknad sendt til kommunen med svar om søknadsplikt. Vi må tenke om igjen på hvordan løse det.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 2 nye varmepumper og varmevekslere i undersentraler, lønnsomt og medfører ingen husleieøkning.
Utskiftning brannvarslere og slukkerapparat i alle leiligheter (10 års levetid).
Asfaltering gangveier.
Installasjon av fiber til alle leiligheter (gjennomført av Telenor).

2023 Ferdigstilt utskifting av lyspunkter i alle oppganger til LED-lamper med sensorstyring.

2022 Fortsatt utbytting av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED.
Ferdigstilte bommer ifbm lekeplassen.

2021 Nye avfuktere i alle tørkerom tilknyttet fellesvaskeriene.

2020 Etablerte nedgravd avfallshåndteringsanlegg i borettslaget og stengt søppelsjaktene i oppgangene, finansiert med salg av tjenesteleilighet for 3,3 Mkr.
Fjernet luftepiper for søppelrom og rehabiliterte resten av luftepipene.
Oppsetting av nye gjerder.

2019 Inngått avtale med Ladeklar for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 158 biler som har mulighet til ladning. Ferdigstilt våren 2021.

2018 Ferdigstilt bergvarmeprosjektet som betyr ny oppvarmingskilde til varmtvann i borettslaget og besparelser i strømforbruk. Investeringen medfører ingen økt husleie.

2017 Innkjøpt silo for strøsand. Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget.
Bytte av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED. Byttet bom ved politistasjonen.

2016 Ferdigstilling av vaskerioppgradering, nye maskiner i alle fellesvaskerier.
Ferdigstilt rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene.
Reforhandlet avtale med garasjelagene, denne avtalen var fra 1967, med virkning fra 2017.

2015 Startet rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene, montering av dørpumper på alle oppgangsdører, asfaltering av parkeringsplasser ved politistasjonen samt gangvei.

2014 Bytte av porttelefoner (video), låssystem (elektronisk adgangssystem) og nye postkasser.
Rehabilitering av lekeplassen.
Ryddet parkområde bak Rugveien i samarbeid med Oslo kommune
Oppgradering av tv og internett infrastruktur.

2013 Nye trær har blitt plantet i Vårønnveien og Rugveien.
Installasjon av røykvarslere, byttet ut alle pulverapparater, installert pulverapparater i alle vaskerier samt skilting av disse.

2012 Vedlikehold av grøntarealene.
Maling av kjellerganger og fellesrommene/sportsbodene.

2011 Malerarbeid som har pågått i borettslaget er ferdigstilt
Oppussing av samtlige fellesvaskerier er ferdigstilt
Opprydding og bygging av ny kompostbinge bak garasjeanlegget i Treskeveien.

2010 Ferdigstilling av våtrom og videreføring av malerarbeid (vinduer og trappeoppganger).

2008-2009 Våtromsrehabilitering er nesten fullført og avsluttes våren 2010. I tillegg fortsetter maling og vedlikehold av vinduer og balkonger.

2007 Styret har videreført prosjekt til våtromsrehabilitering etter at det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2007.

2006 I 2006 fortsatte arbeidet med oppretting av gjerder beising og rydding av tilvokste områder, dette er arbeider som vi vil fortsette med videre fremover. Det ble felt flere store trær bak garasjene i Treskeveien. Det er montert fotoceller i alle trappeoppganger og nye motorvern-brytere i alle tørkerom i vaskeriene.

2001-2002 Varmepumper for varmtvannsdrift.

2001-2003 Rehabilitering av el- anlegget. VVS- skifte av radiatorkraner og avtappingskraner.

1995-1996 Rehabilitering av bygningene, omlagt tak, tilleggsisolering og teglfasader, nye større balkonger.

1994 Makeskifte tomt, kjøp av tilleggsareal, nytt styrerom.

1993 Rehabilitering av inngangspartiene, garasjebygg, tørketromler i vaskeriene

1988-1989 Fornyelse av fasader.

1987 Utskifting av vinduer og balkongdører.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Som styreleder for to år:

Navn	Adresse
Knut Morten Andresen	Plogveien 37

Som styremedlem for to år:

Navn	Adresse
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Jon Ivar Myrlid	Rugveien 8

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Mathias Alther Somby	Våronnveien 4

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Aneta Johnsen	Plogveien 39

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Patrick Andresen	Rugveien 25

Som medlem valgkomite for ett år:

Navn	Adresse
Rune Gulliksen	Plogveien 37

Som medlem valgkomite for ett år:

Navn	Adresse
Daniel Korsmo	Plogveien 39

Som medlem valgkomite for ett år:

Navn	Adresse
Trine Normann Olsen	Våronnveien 11

Som delegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Knut Morten Andresen	Plogveien 37

Som delegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Hanne Sørli	Plogveien 37

Som varadelegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Synnøve Johannessen	Rugveien 51

Som varadelegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Bjarte Mykklebust	Rugveien 15

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Manglerudjordet Borettslag

---

Møtedato: 10.04.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Manglerud skole

Til stede: 80 andelseiere, 21 representert ved fullmakt, totalt 101 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Line Hovland.

Møtet ble åpnet av Knut Morten Andresen.

Konstituering

1. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Vedtatt

2. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Sven-Robby Dierkes foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Line Hovland foreslått. Som protokollvitne ble Rune Gulliksen foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av styrehonorar**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 615 000.
Vedtak: Vedtatt

7. **Fastsettelse av honorar til valgkomitéen**

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 7000.
Vedtak: Vedtatt

8. **Tillegg til husordensreglene – sak fremmet av styret**
Saksframstilling: Tekst som ønskes innsatt i husordensreglene: *Oppbevaring av propangass. Oppbevaring av gassbeholdere skal være på veranda i stedet for innendørs. Dette gir bedre ventilasjon og reduserer risikoen ved lekkasjer. Beholderne må plasseres oppreist, skjermet mot direkte sollys og mekanisk skade.*

Maks mengde gass pr husstand: 1x 10 alt 11 kg beholder eventuelt 2x 5 kg beholder. Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller loft..

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamling stemme for denne endringen.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

9. **Fjerne vaskekjeller ordning – sak fremmet av Marianne Bolstad**
Saksframstilling: Vaskekjeller er i utgangspunktet positivt, men langt fra gratis med tanke på dagens høye strømpriser, drift- og vedlikehold. Samfunnet er i endring og mange har i større grad enn tidligere vaskemaskin i egen leilighet, noe som reduserer behovet. Det vil åpenbart redusere borrettslagets kostnader å fjerne ordningen, og en får en mer rettferdig ordning hvor alle betaler etter forbruk. Samtidig kan det være mer hensiktsmessig å bruke arealet til f eks. sportsbod eller lignende. Flere muligheter her.

Forslag til vedtak: Vaskeriordning fjernes slik forslagsstiller foreslår. Saken krever 2/3 flertall

Vedtak: Forslaget falt, mot 1 stemme

---

10. **Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder for 2 år, ble Knut Morten Andresen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, ble Bjarte Myklebust foreslått.
Benkeforslag: Mathias Alther Somby
Vedtak: Bjarte Myklebust valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år, ble Jon Ivar Myrlid foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Mathias Alther Somby foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Aneta Johnsen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Patrick Andresen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

11 **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Hanne Sørli
Delegert Knut Morten Andresen
Varadelegert Bjarte Myklebust
Varadelegert Synnøve Johannessen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

12 Valg av medlemmer til valgkomité

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Daniel Korsmo, Rune Gulliksen, Trine Normann Olsen
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.03. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Sven-Robby Dierkes

Fører av protokollen
Navn: Line Hovland

Protokollvitne
Navn: Rune Gulliksen

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Knut Morten Andresen	2025-2027
Nestleder	Hanne Sørli	2024-2026
Styremedlem	Synnøve Johannessen	2024-2026
Styremedlem	Jan Erik Johansen	2024-2026
Styremedlem	Bjarte Myklebust	2025-2027

Husordensregler

for

Manglerudjordet Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen	**11.05.2015**
Vedtatt på generalforsamlingen	**16.04.2021**
Vedtatt på generalforsamling	**19.04.2022**
Vedtatt på generaforsamling	**10.04.2025**

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Lagring i ganger og trapperom og øvrige fellesarealer er ikke tillatt med unntak av gjeldende regler for felles kjellerom.
Vern om plener og beplantninger, sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Risting av tøy, tepper, ryer, mm. utenfor balkong og vinduer er ikke tillatt.
Kattestige eller annen stige er ikke lov å ha fra balkong eller fra vindu.

Inngangsdørene, samt dører til loft og kjeller skal alltid holdes låst.

La aldri små barn være alene på loftet eller kjelleren, bruk aldri åpen flamme i kjeller eller loftsboder.
Røyking er forbudt i alle fellesområder.

Kast **ikke** mat ut til fuglene, da dette tiltrekker rotter, mus, måker og duer til eiendommen.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 06:00. Ikke støy i trapperommene. Dører lukkes igjen uten støy.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00 og på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra leieboerne over, under og ved siden av.

Vis hensyn til naboene når du bruker musikkanlegg.
På sommertid med åpne vinduer er det særlig lytt.
Skal du ha større sammenkomster eller fest utover vanlig tid, vennligst varsle naboer med oppslag i trappeoppgang.

For å få et godt naboskap, skal ikke banking, boring og annet støyende arbeid eller støyende aktivitet som forstyrrer naboene forekomme i leilighetene før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 på hverdager.
Lørdager 09:00 – 17:00.
Støyende arbeid eller støyende aktivitet er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Hjemmeindustri som forstyrrer naboene, er ikke tillatt.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige beboere/andelseiere. Søknad om dyrehold inkl. bekreftelse på utdeling av klageadgang for beboere/andelseiere i oppgangen, skal sendes styret. Eventuell godkjenning fra styret må foreligge **FØR** anskaffelse av dyr. Nødvendige søknadspapirer fås ved henvendelse til styret eller lastes ned fra vår hjemmeside: www.manglerudjordet.no

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Dyreholdserklæring må fylles ut og leveres styret for godkjenning **før** dyret anskaffes. Denne erklæring blir da å betrakte som en del av husleiekontrakten med de forpliktelser dette medfører. Godkjenningen gjelder **kun** for det dyret det er søkt for. Ved nyanskaffelse må ny erklæring innleveres.

Det er ulovlig å anskaffe eller passe kamphunder eller andre raser eller arter som er ulovlig i Norge i henhold til Landbruks- og matdepartementets regler.

Hvis det er tvil om rase, skal hundeeier fremvise sin hund for myndighetsperson som styret utpeker, hvor stamtavle/registreringsbevis skal godkjennes. Ulovlige dyr skal fjernes innen 1 – en uke.

Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett i borettslag.

Hund/katt på besøk/pass inntil 2 – to måneder skal meldes til styret. Besøk utover 2 – to måneder skal behandles som fastboende, og må søkes på lik linje med andre dyreeiere. Andelseier er ansvarlig for at dyreholdserklæring blir fulgt i besøksperioden og at rase er godkjent.

Alle punkter i dyreholdserklæringen anses som en del av husordensreglementet.

Dette gjelder også dyr som er på besøk eller bor i borettslaget fra før.

SØPPEL OG RENHOLD

Papp og papir, flasker, glass og metall legges i beholdere i søppelstasjonene på borettslaget eiendom.
Spesialavfall som eks lysstoffrør, bilbatteri, maling med mer bringes til miljøcontainer på bensinstasjon ev. til miljøstasjonen på Ryen.

Øvrig søppel kildesorteres, i grønne og blå poser (fås i alle dagligvarebutikker) og knytes godt igjen (med dobbel knute) før det kastes i beholderne.
Pakkene må ikke være for store.
Informasjon om kildesortering finnes på Oslo kommunes hjemmeside:
https://mna.no/privat/sorteringsguide/, eller kildesorteringsguide kan hentes på styrerommet.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall.
Annet avfall skal **ikke** hensettes på borettslagets eiendom. Nærmeste gjenbruksstasjon er Ryen,
Ryen gjenbruksstasjon - Alle gjenbruksstasjoner - Oslo kommune

VASKING AV TØY OG BRUK AV FELLES TØRKELOFT

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søndager og helligdager
samt på julaften og nyttårsaften, 1. og 17. mai.

Vasketiden i vaskeriene er fra kl. **08:00 til kl. 22:00** mandag til fredag, fra **09:00-18:00** på lørdager.
Vasketidene må overholdes!

Adgang til vaskeriene er mellom kl. 06:00 – 00:00 på hverdager, lørdager fra kl. 07:00 – 19:00
Søndager er vaskeriet stengt.

I leilighetene mandag til fredag: **08:00 til 22:00**. Lørdag: **09:00 til 18:00** og søndager: **12:00 til 18:00**
Vaskemaskinen MÅ være ferdig til oppgitte vasketider.
Vaskemaskin i leiligheten skal ikke brukes på helligdager samt på jul- og nyttårsaften, 1. og 17. mai.

Felles tørkeloft er tilgjengelig til tørking for tøy for oppgangens beboere. Lagring av annet er ikke tillatt i felles tørkeloft.
I felles kjellerrom er det anledning til å sette fra seg barnevogner, sykler og annet sportsutstyr.

LUFTING

Kjelleren må luftes godt i sommertiden, men om vinteren skal det luftes bare når det er mildt.
Trapperomsvinduene skal som regel være lukket, og det settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

Sett aldri opp vinduet uten at stormkroken er på.

Taklukene skal være lukket.

GRILLING PÅ BALKONG

Det er **KUN** tillatt med gass-/elektrisk grill på balkongen.
Følg reglene om ro i leiligheten når det gjelder grilling på kveldstid.
Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre gassbeholder under bakkenivå (kjeller)

Manglerudjordet Borettslag Revidert 10.04.2025

BAD, WC OG KRANER

Sluk på bad må holdes rent med jevne mellomrom (bruksanvisning ligger på hjemmesiden).
Stoppekran er montert i skap i tak på badet.

La aldri en kran stå åpen når du forlater rommet.

BRUKSOVERLATING AV LEILIGHET

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som skapes av leietaker. Leietaker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
(Søknadskjema fås hos OBOS)

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Hvis vegger skal rives eller det skal lages større åpning, samt flytting av dører må det innhentes tillatelse fra styret. Ved legging av nytt gulv må tjærebelegg ikke fjernes.

Ved oppussing av bad, skal baderomsnormen følges. Det skal gis melding til styret ved rehabilitering av bad. Styret kan kreve om å se dokumentasjon om badet er rehabilitert etter baderomsnormen.

Ved oppussing som skaper støy, forplikter andelseier å orientere beboere i oppgangen ved oppslag som angir hvor lenge de kommer til å holde på (husk å varsle nabooppgangene).

Feil ved elektrisk anlegg, vannrør og avløp meldes vaktmester eller styremedlemmer for tilkalling av fagpersonell. Gjelder ikke hvis feilen er i leiligheten

Det gjøres oppmerksom på at rundskriv som gjelder ordensregler må betraktes som en del av husordensreglene.

Overtredelse av husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

OPPBEVARING AV PROPANGASS

Oppbevaring av gassbeholdere skal være på veranda i stedet for innendørs. Dette gir bedre ventilasjon og reduserer risikoen ved lekkasjer. Beholderne må plasseres oppreist, skjermet mot direkte sollys og mekanisk skade.

Maks mengde gass pr husstand: 1x10 alt 11 kg beholder, eventuelt 2x 5 kg beholder. Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller loft.

Vedtekter

for Manglerudjordet borettslag org nr 954571076
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.06.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.04.13.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 08.04.21
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 19.04.22

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange 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
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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLL EN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 148/188 m.fl. bl. 19-20-21. Søndre Manglerud	Journalnr.: 56/1647	Tegn.nr.: 4-5-6-7-8-9-10-11-12.
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert:	
Bygningens art:		
Bygherre: OBOS, Torggt. 17, Oslo. tlf. 33 62 80		
Byggemelder: Engh & Qvam, Universitetsgt. 14, Oslo. Tlf. 330572.		

Dato: 1/9-1956/RGO/AB.

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

Brannvesenets og helserådets pålegg må følges kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 3/7- og 12/7-1956.

Kjellerplanene godkjennes ikke. Tilfluktsrommene er for små, må beregnes for 168 personer. Dessuten vises til helserådets bemerkninger vedr. kjellerplanene.

Loftsplanene godkjennes bare med forbehold, idet det vises til punktene 5 og 6 i brannvesenets pålegg.

Regler av 9/7-1941 for anordning av ventilasjon må følges.

For øvrig vises til pkt. 1 og 7 på omstående side.

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

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [x] H. Vann- og kloakkforholdene være i orden.
- [ ] I.
- [x] G. Reviderte kjellerplaner være godkjent, jfr. helserådets påtegning av 12/7-1956.

Y. Riis
Dem.

K. Olaas-Olsen

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

Spesielle krav.

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

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

Alminnelige regler.

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

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

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

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

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

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

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

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

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

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

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

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

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

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

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

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

Herrer arkitekter Engh & Qvam,

Universitetsgt. 14,

Oslo.

3. november 1956.

Arkitekt R. Glasø-Olsen.

RGO/AaK. 56/1647.

Ad boligblokk på gnr. 148, bnr. 188 m.fl. bl. 19-20-21,
tilhørende Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldte 3 stk. kjellerplaner, våre tegn. nr. 13-14 og 15, approberes.

Det vises til helserådets uttalelse av 1/10-1956.

For øvrig vises til approbasjonsskriv av 1/9-1956.

Oslo bygningskontroll.

Y. Riis
bem.

R. Glasø-Olsen.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Manglerudjordet Brl. v/Aanstad
Rugveien 35

0679 OSLO

Aronsen, Svein Erik
Postboks 84 Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940056697	96/80813

Deres ref.

Vår saksbeh.
Åsmund Bakken

Dato
3. desember 1996

Arbeidssted : 148/0244 Rugveien 20/22/24/26/28/30/32
Byggherre : Manglerudjordet Brl. v/Aanstad, Rugveien 35, 0679 OSLO
Arbeidets art: REHAB.FASADER/NYE BALKONGER-BOLIGBLOKK, BLOKK 19/20/21

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 22.11.96. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for rehabiliteringen og nye balkonger.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.05.97:

X. Plener og grøntareal må settes istand.

2. Innkommet tilleggsmelding på innglassing av balkonger ligger til behandling.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

-Befaringen ble foretatt av Inger Marie Eldøy, tlf. 22 66 22 41 kl. 13-15.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO
kenneth@ringside.no

Dato: 23042010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200802850-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUGVEIEN 20 - 32	Eiendom:	148/244
Tiltakshaver:	Manglerudjordet borettslag	Adresse:	Postboks 6666 - St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RUGVEIEN 20 - 32

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

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

Kopi til:
OBOS - Manglerudjordet borettslag, v/ Rugveien 20-32, Postboks 6666 - St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Thams og Gaare Arkitektkonor AS
Bygdø Alle' 5

0257 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940056697	95/3239

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Kr. Jacobsen	17. januar 1995

Arbeidssted : 148/0244 Rugveien 20/22/24/26/28/30/32
Byggherre : Manglerudjordet Brl. v/Aanstad, Rugveien 35, 0679 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING: NY YTTERKLEDNING OG TAKTEKKING, NYE BALKONGER BOLIGBLOKK 19/20/21

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 3, 4, 5, samt mottatt beskivelse approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

* Søknad om ansvarsrett må innsendes.
* Konstruksjonstegninger, med statiske beregninger for balkonger og tegl-forblending på fastboltet betongkonsoll, må innsendes for godkjenning.
* Rørleggerarbeider må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.
* Balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 43:3.
* Rekkverk og håndlister må oppsettes i henhold til byggeforskriftenes kap. 44:3.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

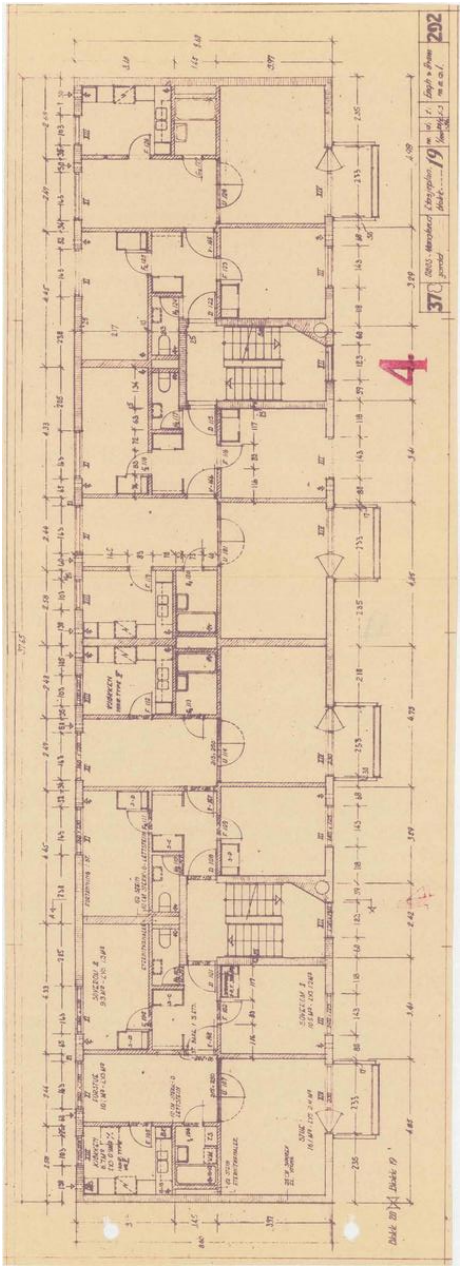
NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

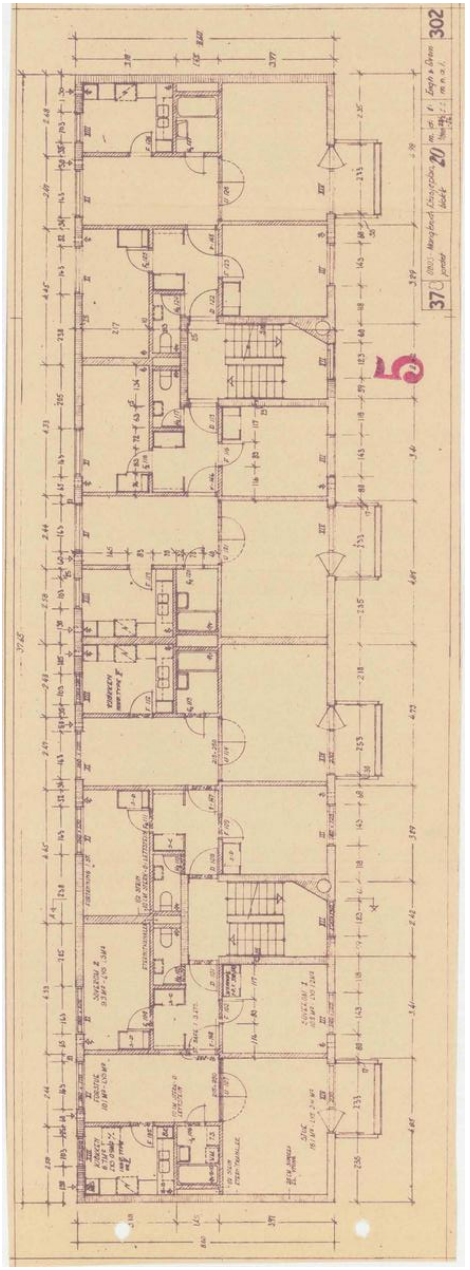
Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

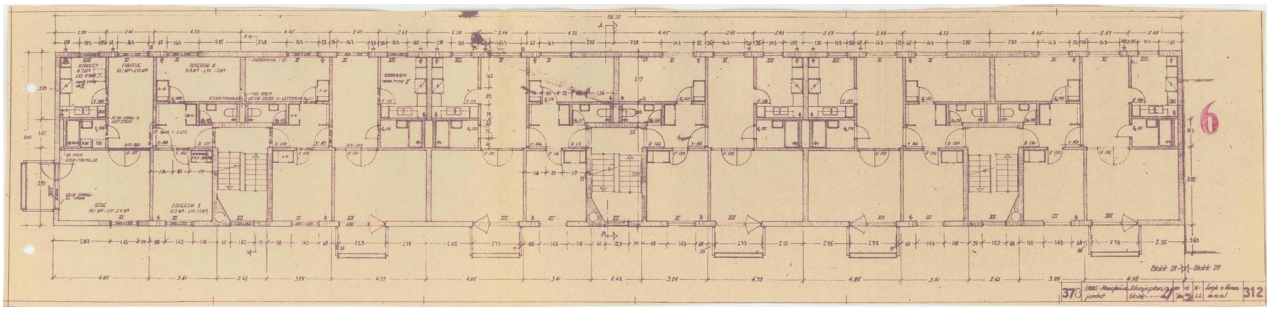
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kjell Kr. Jacobsen
Avd. ark.


4
37
292


5
37
302


6
312

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
RUGVEIEN 32

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527056
9000789

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 244

Vi viser til bestilling av 20260217 for RUGVEIEN 32.

GNR. 148 BNR. 244

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.04.1956.

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

75966 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

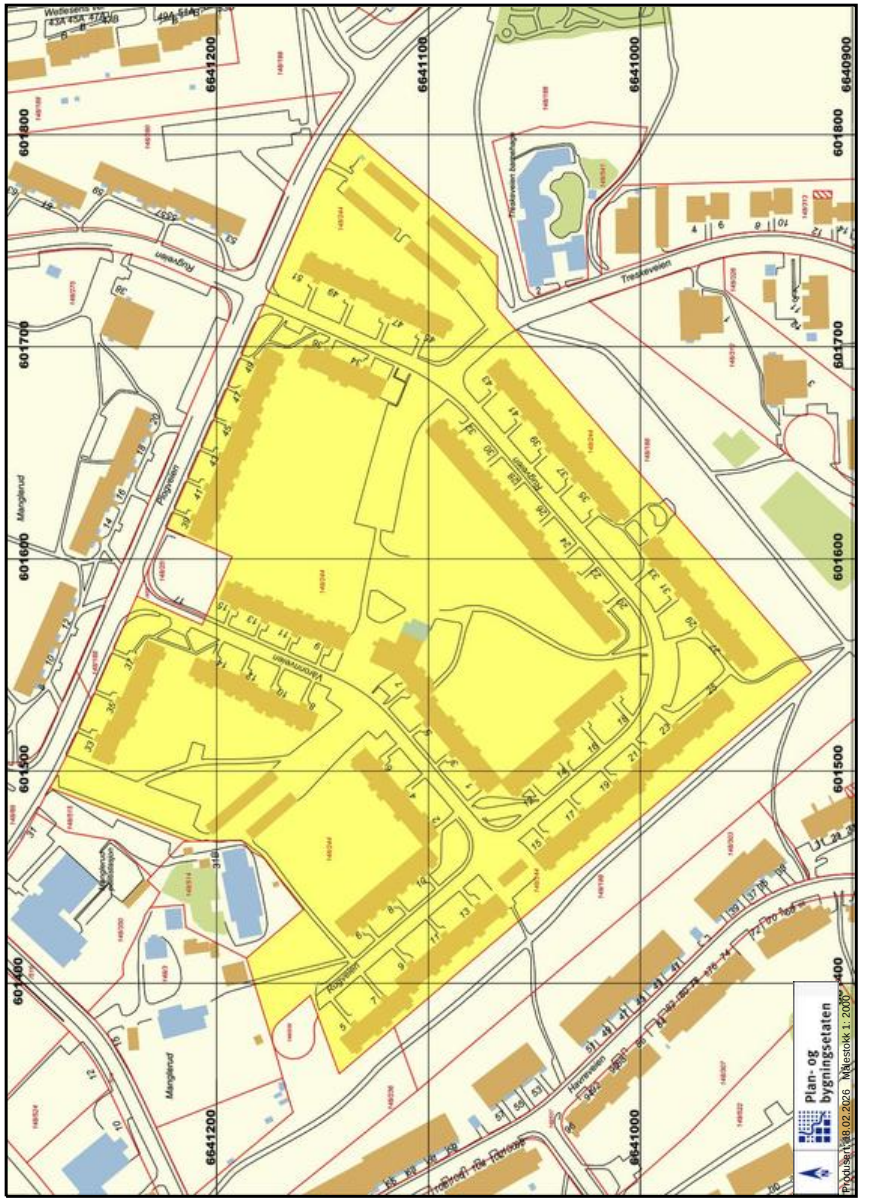
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

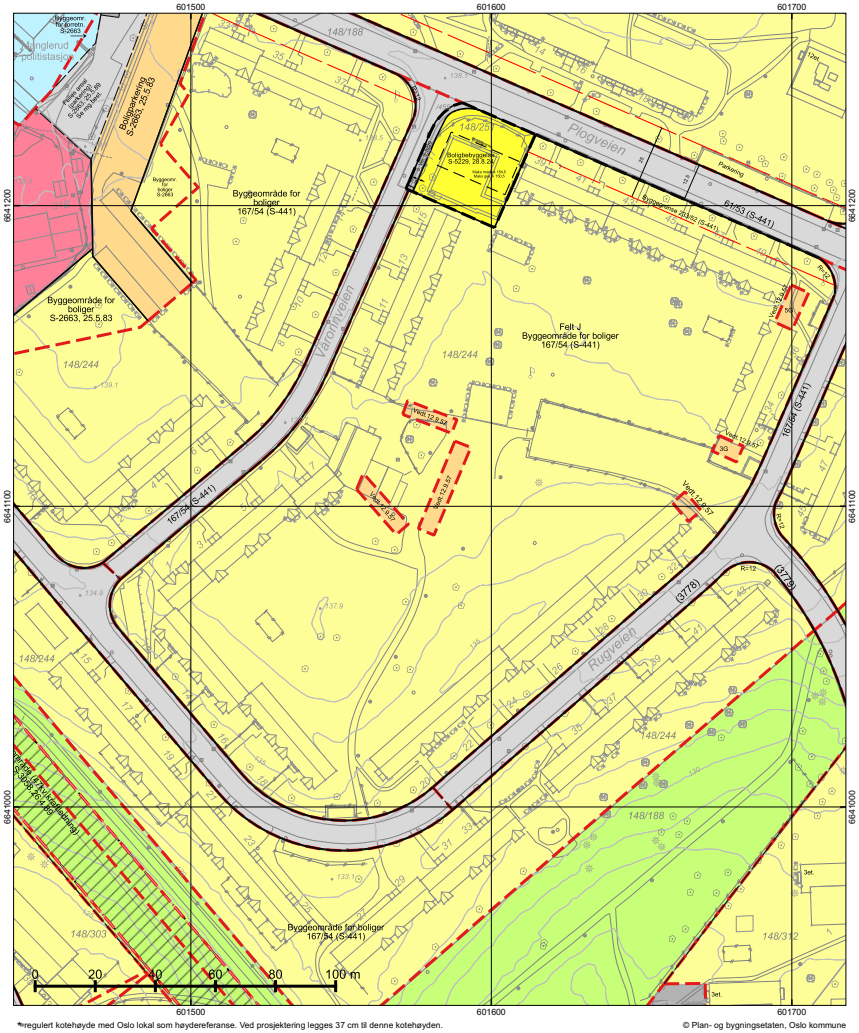
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

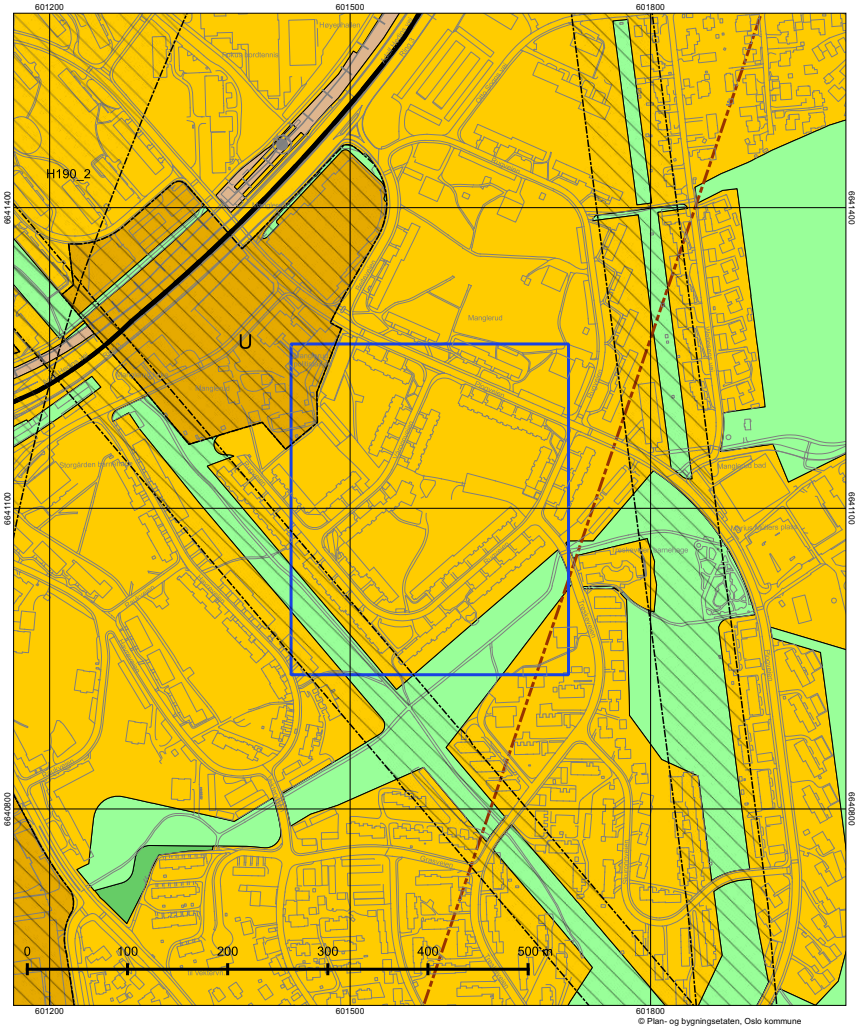
www.pbe.oslo.kommune.no

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




601500
601600
601700
6641200
6641100
6641000
Plogveien
Rugveien
Varoldveien
Bygeområde for boliger 167/54 (S-441)
Felt J Byggeområde for boliger 167/54 (S-441)
Byggeområde for boliger S-2663, 25.5.83
Byggeområde for boliger 167/34 (S-441)
Parkering
Boligbebyggelse S-0229, 28.8.24
Boligbebyggelse S-2663, 25.5.83
Hjemmelshaver: Oslo kommune
Hjemmelshaver: Oslo kommune
Hjemmelshaver: Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153353/86527056
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-2663

Endr.reg.plan med reg.best. for Manglerud gård syd gnr.148,bnr.3 m.fl. som omreguleres fra byggeomr. for forretn.og park til spes. omr./bevaring (eldre- og beboersenter) barnehage, boligparkering, friområde, parsellhager m.m. samt endr. trase av Byggvn.

Vedtaksdato: 25.05.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302124
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MANGLERUD GÅRD SYD, GNR. 148, BNR.3 M. FL. I OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området er regulert til følgende formål:
- Spesialområde - bevaring (eldre- og beboersenter)
- Tomt for offentlig bygning (barnehage)
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger (boligparkering)
- Byggeområde for forretning
- Trafikkområde (vei og snuplass)
- Landbruksområde (parsellhager)
- Friområde (turvei)
- Felles avkjørsel
- Felles areal (parkering)
- Fareområde (høyspenningsanlegg)

§ 3. Spesialområde - bevaring (eldre- og beboersenter) skal utbedres og utbygges i samarbeid med byantikvaren.
a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.
b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
c) Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 4. Det skal innhentes uttalelse fra byantikvaren før tomt for offentlig bygning (barnehage) bygges ut.
a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.
b) Kan bygges ut med maks 2 etasjer.

§ 5. Felles avkjørsel skal være felles for del av gnr 148 bnr 3 (barnehage og gnr 148 bnr 350 (politistasjon).

§ 6. Felles areal (parkering) skal være felles for gnr 148 bnr 3 og gnr 148 bnr 350. Det skal totalt opparbeides 30 biloppstillingsplasser hvorav 5 til barnehagen.

Oslo

16754

Gnr. 148, bnr. 188, Manglerud, bebyggelsesplan for nabolag J. Arkitektene Engh og Qvam.

16754 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195403701

Vedtaksdato: 09.03.1954
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-441

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

Vedtaksdato: 18.06.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201390

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

V120957

Garasjer på gnr. 148, bnr. 244, felt J., Manglerud.

V120957 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.09.1957
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195702871
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

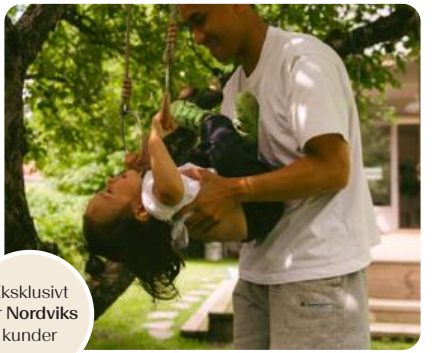
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0021/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rugveien 32 0679 OSLO

Betegnelse: Gnr 148, bnr 244 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no