NORDVIK

Manglerudveien 11

2 soverom | 64 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Manglerudveien 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Stilren 3-roms m/stor solrik balkong & flott utsyn|VV/TV/ internett ink.|Parkering*|IN-ordning|Kort vei til kollektiv T.

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 787 212,-**
Fellesgjeld	**527 426,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 915,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Manglerudveien 11! En luftig & delikat andelsleilighet i et sentralt, men samtidig tilbaketrukket boligområde på Høyenhall/Manglerud.
En lys og romslig 3-roms leilighet med en stor, solrik balkong på ca. 8 m² med gode solforhold og flott utsyn. Leiligheten har gjennomgående god standard med store rom og har blitt modernisert i nyere tid.

Høydepunkter

- Stor, solrik balkong m/flott utsyn
- Store rom & effektiv planløsning
- Store vindusflater & godt naturlig lys
- 2 romslige soverom
- In-ordning
- Varmtvann/kabel-tv/bredbånd ink.
- Parkeringsleie i BRL. etter venteliste
- God lagringsplass i loftsbod/kjellerbod
- Fellesvaskeri
- Nærhet til Østensjøvannet, Manglerud senter & kollektiv transport (tbane/buss)

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 73 kvm

Tyder






Elliott Erwitt / 100 + 1














AEG





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0249/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Manglerudveien 11, 0678 OSLO
Gnr 148, bnr 227 i Oslo kommune
Andelsnr 131 i Manglerud Borettslag, org.nr. 950526181

Selger
Liv Marit Henriksen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
527 426,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 777 426,- (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))
---
4 787 212,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 796 712,- (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
1953

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Bad, entré, stue, kjøkken og to soverom.
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 73 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Innhold
3. etasje, 64 m² BRA-i: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Entré
Romslig og innbydende entré med gode muligheter for garderobeløsning og oppbevaring. Leiligheten har en gjennomgående planløsning som gir en behagelig romfølelse og en naturlig flyt mellom oppholdsrommene. Dørcalling er installert.

Stue
Lys og hyggelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en åpen og luftig atmosfære. Veggen mellom kjøkken og stue ble åpnet opp i 2017, noe som skaper en sosial og funksjonell løsning mellom rommene. Samme år ble gulvene slipt og behandlet med hvitolje og hardvoks. Peisovn med glassdør gir både varme og en lun stemning på kjøligere dager. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av

oppholdsrommet.

Balkong
Innglasset balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stuen. Balkongen har terrassebord på tilfarere samt rekkverk i metall og glass, og kan benyttes store deler av året. Her får man et skjermet og hyggelig uteområde med god plass til sittegruppe og beplantning.

Kjøkken
Praktisk og velholdt kjøkken med glatte fronter, godt med skapplass og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med heltre benkeplate, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og fliser over benk. Det er opplegg for oppvaskmaskin(ny 2026), og ved vinduet er det en forlengelse av benkeplaten som danner en spiseplass.

Bad
Bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2006 og senere oppgradert i 2014 med flis på flis. Badet fremstår funksjonelt og velutnyttet med flislagte overflater og varmekabler i gulv som gir god komfort. Innredningen består av benkeskap med glatte fronter, speilskap over servant, servant i helstøpt plate, dusj med innfellbare glassdører samt gulvstående toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement. Store vindusflater gir rommet gode lysforhold og en luftig atmosfære.

Soverom 2
Hyggelig og fleksibelt rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivebord og oppbevaringsløsninger.

Ekstern lagring
Leiligheten disponerer to eksterne boder, én kjellerbod på ca. 7 m² og én loftsbod med gulvareal på ca. 6 m². Det er i tillegg en felles sykkelbod i borettslaget. Dette gir svært gode oppbevaringsmuligheter og ekstra lagringsplass i hverdagen.

Standard
Overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i inspeksjonsluke i bad.
- Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
- Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles trappeoppgang.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Varmekabler i bad.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom:
Badet er i følge eier pusset opp i 2014 med flis på flis. Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2006. Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter over servant. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig dør til badet
- Det er registrert svelling og deformasjon i nedre del av dørbladet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forholdet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Ventilasjon
- Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem. TG 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje
- Det er funnet bom under fliser ved dør og dusjsone. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug ved dør. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad, 3. etasje
- Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Parkering
Borettslaget har 38 faste parkeringsplasser, samt 61 garasjeplasser med elbillader som leies ut etter venteliste. Det finnes plasser med og uten El-lader. For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

i følge eier:
Nye brukere av garasjer betaler 900 kr pr. måned. Det er inkludert strøm til lading. Pt ingen forskjell på pris om du har elbil eller fossilbil. Venteliste for garasjer og ladeplass, men det tar vanligvis ikke så lang tid å få tildelt.

Modernisering og påkostninger
- Borettslaget har vært igjennom en stor rehabilitering 2017-2020: Drenering rundt alle blokkene, skiftet kledning og etterisolert, nytt tak og piper, nye inngangspartier med porttelefon med skjerm, fullstendig rehabilitering av uteområdet, nye garasjer, maling av oppganger, skiftet til led-lys i alle fellesarealer, nye postkasser, utskifting av vaskemaskiner i vaskeriene (som finnes i 7 av de 14 blokkene).
- Nye balkonger (selger har betalt ekstra for innglassing på balkongen).
- Åpning i vegg mellom kjøkken og stue for å få mer gjennomlys og lett tilgang mellom kjøkken og spisestue (søknadspliktig, se dokumentasjon).
- Alle gulv slipt, hvitoljet og behandlet med hardvoks (gjort av fagmann).

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Modernisering av fliser, rør og interiør. Fliser: Bye naturstein og Flis. Rør og interiør:
Oslo Rørleggerservice. Utført i desember 2014 (av tidligere eier)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Eventuell kommentar: Alle våtrom totalt rehabilitert i regi av borettslaget 2005-2006, samt installasjon av felles varmtvann

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omfattende rehabilitering av hele borettslaget i regi av Oslo Byggmesterservice. Ble gjennomført 2017-2020. Drenering rundt alle blokker, etterisolering av vegger, nye tak og piper, skifting av alle vinduer eldre enn fra 2011, nytt inngangparti, nye dører og calling-anlegg. Nye garasjer med elbil-lading, nye balkonger. Fullstendig fornying av hele uteområdet, gravet ned tank for å sikre mot oversvømmelse. Malt alle oppganger. Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innfør betalingssystem. Skiftet til led-lys i alle fellesarealer. I 2024 ble rehabilitering av kloakkrørene fra samtlige blokker og ut til kommunens nett gjennomført.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt over

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kampen Installasjon, 2018, som del av den store rehabiliteringen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Høst 2024 (?) av Kampen Installasjon

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forb. med den store rehabiliteringen 2017-2020, se over

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk laget åpning i bærevegg i min leilighet rett etter jeg flyttet inn. Beregninger utført og søknad utarbeidet av Follo Prosjekt

AS. Boring i bærevegg og montering av stålbjelke utført av Drillcon AS. Sparkling, fuging, puss, maling utført av Sigma entreprenør AS. Kopi av Godkjenning fra Oslo kommune samt fakturaer fra utførende firmaer er sendt til megler.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: har ikke noe av dette. Offentlig vann og kloakk.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Har ikke oljetank eller sentralfyr. Men alle ventiler ble "tvangsåpnet" i forb. med den store rehabiliteringen. Naturlig ventilasjon som fungerer meget bra hvis man passer på å holde ventilene åpne.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Meget godt vedlikeholdt borettslag, avtaler med firmaer som gjør jevnlige kontroller. Felles brannvarslingsanlegg koblet til sentral.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Området har ikke problemer med radon

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Piper rehabilitert 2017

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
Eventuell kommentar: Drenert rundt alle blokker 2017-2018

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Alt ble gjort ved rehabiliteringen

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
Eventuell kommentar: Har avtale med Pelias Skadedyrkontroll

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ble gjort før jeg kjøpte. Av Thomas B. Vogt i Takst og Miljø AS 2016

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se over

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen større arbeider planlagt, men husleien økes med KPI hvert år. Dessuten kan det selvsagt oppstå ting som gjør at BRL må øke husleien.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong/ murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/ takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer følger med. Ny oppvaskmaskin vår 2026 i følge eier.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Lamper i tak på soverom, kjøkken og over kjøkkenbenk følger med, men ellers følger ingen lamper med. Ingen skap - bortsett fra kjøkken - følger med. Gardinstenger på begge soverom og spesialbestilte liftgardiner på stue og kjøkken følger med.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk tilsvarende cirka 700 kroner per mnd. Felles varmtvann via felleskostnader.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 915,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 7 915,37,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: varmtvann, kabel-tv/bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, kommunale avgifter m.m

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Lån nr: 9820798304; IN lån 1 - Akonto renter: kr 1 106,61,-
Lån nr: 9820798304; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 237,76,-
Balkong - ny i 2002: kr 545,-
Felleskostnader: kr 6 026,-

Ved full innfrielse av IN-lån vil felleskostnader reduseres til kr. 6 571,- per mnd.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 131 226,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 524 905,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 224 andelsleiligheter. Manglerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526181, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune Borettslaget ligger sentralt på Manglerud, samtidig som tur- og fritidsinteresserte raskt kan komme seg inn på turveiene som fører til Østensjøvannet og Østmarkas fine naturområde både i sommer- og vintersesongen.

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2055 og estimert kostnader for dette. Dette for å ha et visst bilde av kostnader framover slik at vi har noe å planlegge ut fra. Styret har så langt estimert kostnader (2024 priser) på kr 33 800 000,- i perioden 2026-2055. Dette er kostander for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt. NB dette er grove estimater, det reelle tallet vil avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp. Nye varmtvanns-beredere er det neste store prosjektet som står på planen. Dette er planlagt
til 2027. Berederne har da nådd sin tekniske levealder. Mange klager over for lite varmt vann, så styret ser på det som et nødvendig grep. I årene fram til 2027 må det

derfor settes av nok penger til dette prosjektet.

Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få dem åpnet igjen. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen, vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil kunne oppleve fuktighet og i verste fall mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid står i en åpen stilling gjennom hele året. Men det er mulig å regulere åpningen noe avhengig av vær og vind.

Styret presiserer at det ikke er lov å lede avtrekk fra kjøkkenvifte ut i noen luftekanaler. Det må brukes kjøkkenventilator med kullfilter.

Vaktmestertjenester i borettslaget blir utført av utført Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten. Begge firmaene utfører sine faste oppgaver for borettslaget som de betaler en fast sum pr måned for. De bestemmer selv hvordan de ønsker å utføre oppgavene, og med hvor mange
ansatte. Begge firmaene bære uniformer når de utfører arbeid for borettslaget. Borettslaget mottar rapporter hver uke på utført arbeid.

Borettslaget har inngått faste serviceavtaler med ulike firmaer som har sine «spesialfelt». Ved å ha jevnlig service mener styret at borettslaget på lang sikt kan spare vedlikeholdskostnader.

Fellesvaskeriene finner man i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

Borettslaget har avtale med Ren Service AS.

Det er ingen store planer i borettslaget nå. Det meste er gjort de siste årene og nå er det vanlig vedlikehold framover. Det neste som er planlagt, er utskifting av alle varmtvannsberederne. Etter planen skal det gjøres i 2027. Borettslaget er også i gang med omgjøring av et tidligere butikklokale til leiligheter. Arkitekt har tegnet forslag og nå ligger søknaden hos Plan og bygg. Det er en utgift som ligger i budsjettet i år. Vil på sikt betale seg slik at borettslaget sitter igjen med ekstra inntekter.

For mer informasjon om borettslaget, se vedlagt innkalling til generalforsamling.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført finnes i vedlagt innkalling til årsberetning.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget. 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 527 426,-

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11342108
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
Restsaldo 2 094 631,00
Innfrielsesdato: 01.10.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207983047
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 113 266 389,41
Innfrielsesdato: 30.09.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207983055
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 53 952 098,00
Innfrielsesdato: 30.09.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat i 2024 med 8 091 950,-. Det var i 2025 budsjettert med et overskudd på kr 4 983 200,-

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold praktiseres tillatt etter søknad og godkjennelse av styret.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3818655

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 241 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
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Høyenhall i Oslo, i et veletablert og barnevennlig boligområde med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. Høyenhall barne og ungdomsskole ligger i nærområdet, og det er kort vei til videregående skole på Lambertseter.

Området byr på gode aktivitetstilbud for både store og små. Manglerud idrettspark ligger i nærheten med blant annet ishall, kunstgressbane og golfsimulator. Her finner du også nyåpnede Manglerud bad og aktivitetshus, Oslos første nye svømmehall på nærmere 40 år.

Fra eiendommen er det kort vei til flotte tur og friluftsområder. Skogen ligger kun få minutters gange unna og leder videre til Svartdalsparken, Alnaelven og turstier mot Kværnerdalen. På godværsdager kan turen legges til Østensjøvannet med sitt rike fugleliv, idylliske turstier og fine rekreasjonsmuligheter året rundt. Herfra er det også videre adkomst til Østmarka med milevis av turveier, skiløyper, badevann og hyggelige sportsstuer. Ekebergsletta, Ekebergparken og Ballsletta med ridesenter og minigolf ligger også innen enkel sykkelavstand.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt på Kiwi og Rema 1000 i umiddelbar nærhet. Manglerud senter ligger få minutters gange fra boligen og tilbyr et bredt utvalg butikker og servicetilbud, inkludert en stor Meny-forretning. Bryn senter ligger også innen gangavstand med et variert tilbud av butikker og tjenester. I nærområdet finnes flere treningssentre som SATS Ryen, Evo Bryn og Fresh Fitness på Manglerud.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og T bane. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 100 meter fra boligen, og fra Manglerud T bane bruker man omtrent 12 minutter til sentrum. Med bil tar det ca. 5 minutter til Ekeberg, 8 minutter til Oslo S og rundt 30 minutter til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.04.1954.

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

Videre foreligger:
- Ferdigattest for nye balkonger datert 10.06.2002
- Ferdigattest for 10 piper datert 10.05.2019
- Ferdigattest for utskiftning av vinduer og balkongdører datert 25.08.1982
- Ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 05.05.2006

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

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

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser S-441. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering. Se også Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn som er en del av områdets nye reguleringsplan.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Steinborgveien 45 - 49 - Planforslag til politisk behandling - Boligbygging

Saksnummer 202017553 - Reguleringssak
Beskrivelse: GS Utvikling AS foreslår å omregulere Steinborgveien 45-49 og ubebygd eiendom med gnr./bnr. 148/406 til boligformål med høyere utnyttelse enn dagens boligreguleringer i planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at forslaget tilfører kvaliteter til stedet og oppnår god bokvalitet på flere områder, men følgende kvaliteter er ikke tilstrekkelig ivaretatt:
· bebyggelsen nord i planområdet bør i større grad tilpasses nabobebyggelsen
· de foreslåtte boligenes utearealer blir for små og av for lav kvalitet
· planforslaget må i større grad sikre at utearealene skal fremstå vegeterte og frodige
· det er ikke vist at planlagt overvannløsning for området er i tråd med kommuneplanens arealdel
Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ikke planforslaget.

Svartdalsveien 50 - bruksendring fra næringslokale til 3 boenheter
Saksnummer 2026/03214 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/148/227:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43020 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2018 - Dokumentnr: 486460 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

13.09.1952 - Dokumentnr: 10971 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:1

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Fast provisjon: kr. 70 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 29 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 170 155,- 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. 3 500,-.

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 19. mai 2026

Megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Manglerudveien 11

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	20 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km

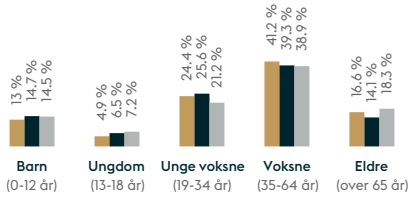
Offentlig transport

Manglerudveien Linje 70, 70N	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

Barnehager

Manglerud barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Husmannsplassen barnehage (1-6... 80 barn	4 min 0.3 km
Rygin barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vest...	2 017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Svartdalen balløkke	2 min
Høyenhall skole	7 min
Fresh Fitness Manglerud	6 min
SATS Ryen	12 min

«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MANGLERUDVEIEN 11, 0678 OSLO

Gnr: 148 Bnr: 227 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	07/05/2026
Utskriftsdato:	10/05/2026
Oppdragsnummer:	99477
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2017:
– Laget åpning i vegg fra stue til kjøkken.
– Slipt gulvoverflater.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Innvendig dør
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Liv Marit Henriksen
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier :Liv Marit Henriksen , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 148 Bnr: 227
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8241.8 m²
Hjemmelshaver:	Manglerud Borettslag
Adresse:	Manglerudveien 11, 0678 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Manglerud Borettslag
Organisasjonsnr:	950526181
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Liv Marit Henriksen
Andelsnummer:	131

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	07/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	07/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1953

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
3. etasje	64	0	9	0
Sum bolig:	64	7	9	0
Sum BRA:	80			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom		Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong/ murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/ takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er innhentet tillatelse til tiltak for åpning i bærevegg datert 23.02.2017.
Det er fremvist faktura fra Follo Prosjekt AS for prosjektering av utveksling datert 29.01.2017.
Det foreligger ikke ferdigattest fra kommunen. Saken er arkivert da det ikke ble søkt om ferdigattest innen fastsatt frist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: Vinduet på badet er plassert innenfor rommets våtsone (mindre enn 1 meter fra dusj). Det bør ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader på vinduet. I dette tilfellet gir glassdøren mellom dusjsonen og vinduet en viss beskyttelse mot direkte vannpåvirkning.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendig dør

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svelling og deformasjon i nedre del av dørbladet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forholdet. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 13 mm i soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i stål og betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metall og glassplater. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i inspeksjonsluke i bad. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i begge soverom og stue. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad og på vegg i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.	
Tilstandsvurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem. TG 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.	TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,54 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles trappeoppgang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2007.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2014 med flis på flis. Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2006.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under fliser ved dør og dusjsone. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug ved dør. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Avløpsrøret til opplegget for vaskemaskin er delvis kappet. For å kunne installere vaskemaskin må avløpsrøret forlenges frem til opplegget. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Liv Marit Henriksen	9578-5999-4-1468618	2026-05-01 18:25:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0249/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Manglerudveien 11, 0678 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Liv Marit Henriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. september 2016

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: 3818655
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Modernisering av fliser, rør og interiør. Fliser: Bye naturstein og Flis. Rør og interiør: Oslo Rørleggerservice. Utført i desember 2014 (av tidligere eier)

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle våtrom totalt rehabilitert i regi av borettslaget 2005-2006, samt installasjon av felles varmtvann

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omfattende rehabilitering av hele borettslaget i regi av Oslo Byggmesterservice. Ble gjennomført 2017-2020. Drenering rundt alle blokker, etterisolering av vegger, nye tak og piper, skifting av alle vinduer eldre enn fra 2011, nytt inngangparti, nye dører og calling-anlegg. Nye garasjer med elbil-lading, nye balkonger. Fullstendig fornying av hele uteområdet, gravet ned tank for å sikre mot oversvømmelse. Malt alle oppganger. Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innfør betalingssystem. Skiftet til led-lys i alle fellesarealer. I 2024 ble rehabilitering av kloakkrørene fra samtlige blokker og ut til kommunens nett gjennomført.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt over

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kampen Installasjon, 2018, som del av den store rehabiliteringen

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Høst 2024 (?) av Kampen Installasjon

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forb. med den store rehabiliteringen 2017-2020, se over

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk laget åpning i bærevegg i min leilighet rett etter jeg flyttet inn. Beregninger utført og søknad utarbeidet av Follo Prosjekt AS. Boring i bærevegg og montering av stålbjelke utført av Drillcon AS. Sparkling, fuging, puss, maling utført av Sigma entreprenør AS. Kopi av Godkjenning fra Oslo kommune samt fakturaer fra utførende firmaer er sendt til megler.

---

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

Ja

Beskriv: har ikke noe av dette. Offentlig vann og kloakk.

---

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

Ja

Beskriv: Har ikke oljetank eller sentralfyr. Men alle ventiler ble "tvangsåpnet" i forb. med den store rehabiliteringen. Naturlig ventilasjon som fungerer meget bra hvis man passer på å holde ventilene åpne.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Meget godt vedlikeholdt borettslag, avtaler med firmaer som gjør jevnlige kontroller. Felles brannvarslingsanlegg koblet til sentral.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Området har ikke problemer med radon

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Piper rehabilitert 2017

---

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

Eventuell kommentar: Drenert rundt alle blokker 2017-2018

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt ble gjort ved rehabiliteringen

---

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

Eventuell kommentar: Har avtale med Pelias Skadedyrkontroll

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke slike installasjoner

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ble gjort før jeg kjøpte. Av Thomas B. Vogt i Takst og Miljø AS 2016

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se over

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen større arbeider planlagt, men husleien økes med KPI hvert år. Dessuten kan det selvsagt oppstå ting som gjør at BRL må øke husleien.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0249/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Liv Marit Henriksen	**2026-05-01**

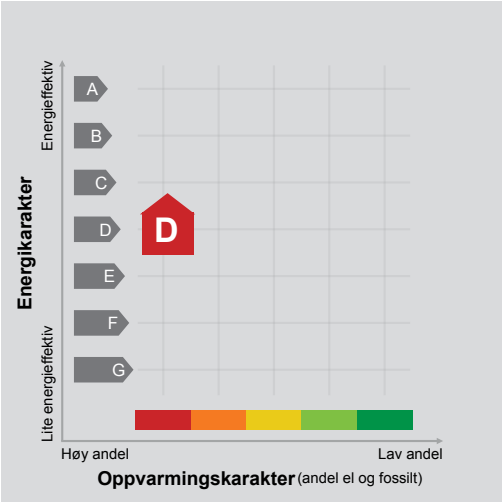
Identifikasjon

Liv Marit Henriksen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Manglerud Borettslag-338-339-340-341
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80649886
Merkenummer	Energiattest-2025-199592
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Manglerudveien 7	80649886	H0301	0	0	134
Manglerudveien 9	80649886	H0301	0	0	132
Manglerudveien 11	80649886	H0302	0	0	131
Manglerudveien 9	80649886	H0302	0	0	133

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1951

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	41 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	145 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,54 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	62,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	130,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 543 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	141,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 227 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	141,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 543 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 543 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 543 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0249/26 . Vår ref.: 0104-1-338 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MANGLERUD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950526181
Andelseier:	Henriksen, Liv Marit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	338
Adresse:	Manglerudveien 11, 0678 OSLO
Andelsnummer:	131
Gnr.	148
Bnr.	227

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87808209.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dyrehold praktiseres tillatt etter søknad fra styret. Borettslaget har oppgradert kabelnett/internett. For å få fullført arbeidet må man kontakte TV/internett kontakt i leilighet. Det har vært sendt ut, og beboere har blitt kontakten for å få adgang til leilighet for å få denne byttet. 12 leiligheter har nektet montører å komme inn. For at borettslaget ikke skal få kommende kostnader for at disse ikke har sluppet inn montører, ønsker vi at det legges inn følgene tekst: Hva gjøres med de som ikke er oppgradert: Disse beboere må selv ta kontakt med kundesenteret på tlf 92405050 og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv. Prisen på dette er kr 2 095,- . Hvis en beboer ikke har oppgradert antennekontakten og dette viser seg å skape støy i nettet for resterende beboere, kan man måtte gjøre endringer som gjør at beboeren ikke lenger vil ha tilgang til internett. Beboeren vil bli informert om dette direkte. Om det kun er et problemer for beboeren selv, vil vi ikke gjøre noen endringer. Dette skal legges inn på følgende leiligheter: MANGLERUDVEIEN 1 A H0403 MANGLERUDVEIEN 1 B H0103 MANGLERUDVEIEN 1 B H0202 MANGLERUDVEIEN 1 C H0101 MANGLERUDVEIEN 3 H0101 MANGLERUDVEIEN 14 H0201 MANGLERUDVEIEN 16 H0102 STEINBORGVEIEN 34 H0202 SVARTDALSVEIEN 50 H0102 SVARTDALSVEIEN 52 H0202 SVARTDALSVEIEN 54 H0102. Steinborgveien 40, Leilighetsnr. 121 Ved befaring oktober 2025 i nevnte leilighet ble følgende avvik avdekket: • Lufteluker på kjøkken er dekket helt igjen. Dette er luker som tidligere er tvangsåpnet av borettslaget. Dette er luker som sitter på vegg mot bad- med luftekanal over tak, og lufteluke på vegg ved kjøkkenvindu. • Luftespalter over vinduene innvendig er fjernet, og tappet over.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11342108
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	2 094 631,00
Innfrielsesdato:	01.10.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207983047
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	113 266 389,41
Innfrielsesdato:	30.09.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207983055
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	53 952 098,00
Innfrielsesdato:	30.09.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 915,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820798304; IN lån 1 - Akonto renter	1 106,61	
Lån nr: 9820798304; IN lån 1 - Akonto avdrag	237,76	
Balkong - ny i 2002	545,00	
Felleskostnader	6 026,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	717,-
Fradragsberettigede kostnader:	31 747,-
Annen formue:	21 617,-
Gjeld:	530 583,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11342108
Restsaldo:	9 398,48
Kapitalkostnader:	3 261,55
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207983047

Restsaldo:	271 278,91
Kapitalkostnader:	1 305,30
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207983055
Restsaldo:	246 748,97
Kapitalkostnader:	1 221,95
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 527 426,36,-, 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 Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

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/Morten Henry Hermansen, e-post: manglerud@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:
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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/

- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 104
MANGLERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUD 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/104

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Det vil bli avholdt beboermøte mandag 5.mai- kl 18.00-19.30 i Ryenberget Kirke, Enebakkveien 152.

Det vil bli avholdt beboermøte mandag 5.mai- kl 18.00-19.30 i Ryenberget Kirke, Enebakkveien 152. Har du spørsmål til det som skal tas opp i den digitale GF, ønsker å levere manuell stemmeseddel, eller har andre spørsmål til styret, møt opp

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Sportsboden
6. Etablering av parsellhage
7. Parkering
8. Egenberedskap og tilfluktsrom
9. Priser på leie av garasje i borettslaget
10. Ny husordensregel 5A

11. Stryke avsnitt 13C i husordensreglene
12. Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025
13. Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Morten Hermansen er møteleder,.

Forslag til vedtak

Morten Hermansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Unni Olsen og Siw Korsell er valgt.

Sak 3

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 4

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. styrets arbeid 2024-2025 .pdf
2. MANGLERUD BORETTSLAG regnskap 2024.pdf
3. 0104 Manglerud Borettslag.pdf

Sak 5

Sportsboden

Forslag fremmet av:
Jeanette Eidaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endre hva som kan oppbevares i sportsbod: Vi opplever at listen over hva som kan oppbevares i sportsboden rommer litt lite. Vi ønsker å utvide denne til å gjelde mer sportsutstyr, samt flere uteleker. Vi ønsker å legge til skøyter, skistøvler, samt typiske uteleker/spill (som f.eks kritt, baller, bøtter, spader, boccia, crocket o.l)

Styrets innstilling
For sakens sin opplysning vil styret opplyse om at det er ulike antall sportsboder og størrelsene på disse pr blokk. Noen oppganger har heller ikke sportsbod. Pr i dag er det noen blokker hvor sportsboden i dag er 100% fulle. Med å tillate at man kan oppbevare mer enn det som er pr i dag, vil det bety at for noen blokker er ikke dette mulig. Det er vanskelig å lage ulike regler pr blokk. Styret vil oppfordre alle til å gå ned i sine sportsboder for å se hvor mye plass det er, og om det er mulig å oppbevare mer slik forslagstiller nevner.

Forslag til vedtak
Tillate mer sportsutstyr og uteleker i sportsboden

Sak 6

Etablering av parsellhage

Forslag fremmet av:
Vilde Moltu Haaby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget vårt har et flott og romslig uteareal med potensial for økt trivsel og fellesskap. Jeg foreslår at vi tilrettelegger for en parsellhage hvor beboerne kan dyrke egne urter, grønnsaker og blomster i pallekarmer eller dyrkingskasser. Dette vil skape et grønnere og mer levende uteområde, samtidig som det skaper en sosial møteplass og gir mulighet for kortreist matproduksjon.

Tiltaket kan gjennomføres på en enkel og fleksibel måte, og det finnes flere mulige løsninger. Mange borettslag organiserer dette ved at styret eller et utvalg har driftsansvaret og tildeler plasser basert på søknader. En årlig avgift kan innføres for å dekke de faktiske kostnadene knyttet til etablering og vedlikehold.

Jeg håper årsmøtet vil støtte dette forslaget og bidra til å gjøre borettslaget vårt enda mer inkluderende og grønt!

Styrets innstilling
I forbindelse med oppgraderingen av uteområde er det satt av et område ved barnehagen bak garasjene ned mot blokken Steinborgveien 38-40. Her er det og uttak for vann.

Forsalget er tatt opp tidligere. Styret er positiv til en slik ordning, men vi har ikke kapasitet til å følge opp dette i hverdagen.

Styret kan lage noen retningslinjer for en slik ordning.

Styret foreslår at hvis forslaget blir vedtatt at den enkelte som får tildelt er område, må selv stå for kostanden og innkjøp av pallekasser/jord etc.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å tilrettelegge for en parsellhage med mulighet for beboerne til å dyrke i pallekarmer eller dyrkingskasser. Styret gis ansvar for å utrede praktiske løsninger, herunder organisering, plassering og eventuelle kostnader, samt implementering av ordningen.

Sak 7

Parkering

Forslag fremmet av:
Lisa Mari Ragnarsson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om å gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.

Når vi hadde P-kort, medførte det merarbeid for styret. Vi måtte ta inn P-kort, dele de ut til nye leietakere.

Leietakere opplevde at kort ble borte, lagt igjen i ulike biler etc slik at kontrollavgift ble ilagt ved kontroll, da man ikke hadde disse synlig i front vindu. Styret mottok som en følge av dette klager da man mente at det var ilagt feilaktig kontrollavgift.

Styret mener at dagens løsning er bedre for borettslaget og den enkelte leietaker. For de som behøver å bytte bil eks hvis egen bil er på service, får man som oftest svar i løpet av kort tid at reg nr er byttet. (ikke etter kl 16:00 på fredager til kl 08:00 mandag). For saken sin opplysning, kan styreleder opplyse om at det er 5 leietakere som har byttet reg nr. i løpet av det siste året. Av disse 5 er det 2 som har hatt et ønske om på bytte reg nr på sin bil 2-3 ganger i løpet av en 1 mnd.

Kostnader for å lage kort, samt fordeling, utdeling av nye kort hvis man har mistet sitt kort, vil bli belastet leietakere hvis forsalget blir godkjent.

Styret mener at det å gå tilbake til kort, er å gå tilbake et mer tungrodd system.

Forslag til vedtak

Gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.

Sak 8

Egenberedskap og tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Hege Skorpen Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er et større fokus på egenberedskap. Derfor lurer jeg på følgende:

1. Tilfluktsrom: Det er tre tilfluktsrom i borettslaget. I hvilke blokk, hva er standard og hvor mange kan oppholde seg der, samt informasjon om dyr - ikke dyr kan oppholde seg der er fin informasjon for beboere om behovet skulle melde seg.

2. Lagring av vann:

Hver person bør ha 20 l vann i beredskap. Er det mulighet for en felles lagringsplass?

Styrets innstilling

Styret ser behov for tilfluktsrom slik forslagstiller nevner.

Det er tilfluktsrom i blokk Manglerudveien 1, blokk Svardalsveien 50-54, og blokk Steinborgveien 42-44.

Om disse rommene tilfredsstiller de krav som er stilt til tilfluktsrom, vet vi ikke. Det er stor sansylighet for at vi her må foreta en oppgradering.

Når det gjelder punkt 2 i forslaget, kan vi få det til under den forutsetningen at vi tar tilbake boder som er utleid til beboere. Hvis forsalget går igjennom, bør disse få 6 mnd på seg for å tømme bodene.

Forslag til vedtak

1. Tilfluktsrom:

Få Sivilforsvaret eller tilsvarende til å gjennomgå dem, sjekke tilstanden. Om de er brukenes kan det være en idee å utstyre dem med et kokeapparat, lommelykt, lighter og en radio i hver av dem.

2. Vannlagring:

Er det mulig at hver oppgang får et felles rom hvor vi kan oppbevare vanndunker.

Sak 9

Priser på leie av garasje i borettslaget

Forslag fremmet av:
Jorunn Norli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

GARASJER i borettslaget vårt

Tidligere måtte alle betale 50 000 kroner i innskudd for å leie garasjer.

Utover det var det to-prissystem. De som har elbil som lades i garasjen, betaler noen hundrelapper mer i månedsleie, enn de som har biler som bruker bensin og diesel. Strøm koster jo borettslaget mange kroner i året. Strømprisene har skutt i været de siste årene.

Plutselig ble det forandringer i dette opplegget. Jeg kan ikke huske at dette har vært oppe for avstemning på GF. Jeg kan skjønne at ikke alle har 50 000 kroner til innskudd og at alternativet er at de heller betaler mer i leie av garasje. Men det som er veldig merkelig, er at denne månedsleien er det samme både for de med elbil og de som har biler som ikke lades i garasjen.

Dette betyr at elbileiere sponses av de som fyller drivstoff andre steder.

Her bør det være ulik månedsleie for de som lader elbil i garasje og de som ikke lader i garasje.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.
Forslagstiller spørsmål om dette har vært oppe på GF tidligere. Dette ble tatt opp og stemt over på GF 2023. Et stort flertall stemte da for at vi gikk bort fra innskudd for nye leietakere, og ny flat leie kostnad på kr 900.- pr mnd uavhengig om man lader eller ikke.

Når vi hadde en slik løsning for forslagstiller foreslår, var det en tungvint, manuell og fordyrende løsning. Leietaker måtte huske å gi melding om man byttet til El bil og tilbake. Styret måtte gi beskjed til OBOS om å legge på en strømkostnad /ta den bort. For denne jobben ble borettslaget fakturert av OBOS.

Det kan innføres ulike løsninger for automatisk avlesning av strømmen for de som lader i garasjer og på p-plasser med ladning. Dette er løsninger som koster penger. Videre må styret sende en oversikt til OBOS som igjen utsteder faktura til den enkelte. Kostander med nytt system, sende ut fakturaer er kostander som da vil bli lagt oppå dagens leie for både garasjer og P-plasser med ladning.

Når det gjelder forslagstiller sitt spørsmål rundt strømkostnaden, kan det opplyses at leieinntektene dekker inn strømkostnadene for garasjene.

Dagens løsning mener styret er den beste for beboere og den mest kostnadseffektive for borettslaget.

Forslag til vedtak

Ulik pris på leie av garasje til de som lader elbil og de som ikke lader bil i garasje

---

Sak 10

Ny husordensregel 5A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I kjellere, sykkelboder eller på loft, er det ikke lov under noen omstendigheter å lade EL-sykkel eller -sparkesykkel. Dette begrunnes i stor brannfare. Slik ladning må foregå inne i den enkeltes leilighet.

EL-sykler eller -sparkesykler som lades ulovlig på fellesområdene, vil bli fjernet på eiers bekostning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier ja til forslaget til ny husordensregel 5A

Sak 11

Stryke avsnitt 13C i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I husordensreglene punkt 13c omhandler frie parkeringsplasser. Disse frie P-plassene har vi ikke lengre, ei heller P-kort som nevnes i dette punktet. Da hele 13C er feil, bør punktet fjernes.

Styrets innstilling

Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.

Forslag til vedtak

Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.

Sak 12

Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sist sesong ble snømåking utført av Morten Hermansen. Styret ved Liv Marit, Mette Valø og Marie Strandman spurte om Morten og kunne måke sesong 2024/2025. De baserte sitt spørsmål med hvordan jobbe ble utført, samt positive tilbakemeldinger fra andelseiere.

Det ble avtalt et fast honorar som er skattepliktig på kr 50 000.- for utført arbeid. I jobben inngår måking, strøing og feiing om våren.

Forslag til vedtak

Styret ved; Liv-Marit, Marie og Mette, anbefaler at man stemmer for dette forslaget. Beløpet ble satt til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. NB det betales skatt på det angitte beløpet. De tre nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen.

Sak 13

Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar for perioden 2023- 2024 var på kr 300 000.- Styret foreslår at styrehonoraret for 2024-2025 holdes på kr 300 000.-. Til informasjon er ikke beløpet blitt justert opp siden 2021. Beløpet er skattepliktig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.- for styreåret 2025-2026

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Morten Hermansen

  Morten har bodd lenge i boretslaget. Han har god kontroll på hva som er gjort med boretslaget (oppgradering av blokker og uteområdene) og god oversikt over vedlikehold, samt hva som skal gjøres i fremtiden. Har en

god oversikt og kontroll på økonomien i boretslaget sammen med styret og OBOS. Jobber for at alle beboere skal ha et godt sted å bo. Lytter til alle som tar kontakt, og prøver å bistå mest mulig måte.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Alexander Østlund Blikeng

  1. Engasjement og tilgjengelighet: "Som en som har bodd her i flere år, er jeg svært engasjert i miljøet og trivselen i borettslaget vårt. Jeg ønsker å være en tilgjengelig og lyttende representant for alle beboere, og sikre at alles stemmer blir hørt i styrets arbeid."

  2. Løsningsorientert og samarbeidende: "Jeg er vant til å jobbe i team og løse utfordringer på en konstruktiv måte. Jeg vil bidra til å skape et positivt samarbeid mellom styret og beboerne, og arbeide for løsninger som gagner fellesskapet."

  3. Fokus på langsiktig utvikling: "Jeg har et sterkt ønske om å bidra til borettslagets videre utvikling og trivsel. Jeg vil fokusere på bærekraftige tiltak, vedlikehold ect for å sikre et trygt og godt bomiljø for fremtiden."

  4. Praktisk tilnærming: "Jeg er opptatt av å gjøre styrets arbeid så effektivt og oversiktlig som mulig. Jeg ønsker å forbedre informasjonen til beboerne og sørge for at alle er oppdatert om viktige beslutninger og tiltak som påvirker oss."

  5. Egen motivasjon: "Jeg ønsker å stille som tillitsvalgt fordi jeg brenner for fellesskapet vårt. Jeg tror på åpenhet, samarbeid og godt styrearbeid som grunnlaget for et borettslag hvor alle trives."

  6. Jeg har en far som er styreleder i et av borettslagene i kværnerbyen, og har fått et godt innblikk i hva en slik rolle innebærer.
- Marie Therese Strandmann

  Jeg ønsker å fortsette i styret. Jeg synes det er givende å kunne bidra for at Manglerud borettslag skal bli bedre.
- Mette Annie Valø

  Ønsker å fortsette som styremedlem og gjøre det beste for å holde kostnadene nede.
- Tore Lundell Olsen

  Har bodd i borettslaget i mange år og kjenner borettslaget godt. Føler jeg har god økonomisk innsikt, og har sittet i styret før.

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Morten Henry Hermansen

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

- Liv Marit Henriksen

Styrets arbeid - styreåret 2024-2025

Styrets oppgaver og ansvar
Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov og boligselskapets vedtekter (spesielt relevant er Lov om burettslag). Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Styret skal bl.a. sette inn tiltak som skal forhindre at boligmassen forringes i verdi.

Gjennomføring av Generalforsamling i 2024
Generalforsamlingen ble gjennomført digitalt. Det ble avholdt et beboermøte i perioden mens den digitale GF pågikk.

Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2024.
Ingen av de innkomne forslagene til GF 2024 ble vedtatt.

Styrets arbeid for perioden 2024/2025
I perioden 2024/2025 har styret fulgt opp reklamasjonsoppgaver som har hengt igjen etter oppussingen av borettslaget.

Styret bruker også mye tid på å følge opp de som utfører «daglige» oppgaver i vårt borettslag (Karlsen vaktmester, Hagespesialisten, Ren service (vask), rørlegger og andre vi har serviceavtale med).

Styret har hatt stort fokus på det arbeidet som ble gjort i forbindelse med rør-rehabiliteringen. Styret har jobbet med planer i forkant, oppfølging underveis og etterarbeid ettersom de ulike blokkene ble ferdige.

Prosjekt rør-rehabilitering
Kloakkrørene som går fra blokkene og ut til det offentlige nettet, er fra den gang borettslaget var nytt. Det har vært foretatt mindre utbedringer gjennom årene når det er oppdaget feil.
Etter en vellykket oppgradering av hele borettslaget, var de gamle kloakkrørene det neste som burde rehabiliteres. Vi hadde et par lekkasjer som gjorde at Styret i 2022 vedtok rehabiliteringen burde gjennomføres så raskt som mulig. Styret valgte firmaet TT-teknikk som leverandør for å utføre dette arbeidet. Arbeidet gikk ut på å legge rør i rør, fra kjeller og videre utover til kommunens nett.

Arbeidet ble igangsatt våren 2024 og avsluttet høsten 2024. Ved hver blokk ble det satt opp en toalett-vogn. Det ble brukt ca 4 dager pr blokk. Arbeidet gikk som planlagt, ingen «overraskelser» dukket opp.
Til tross for de ulemper det medførte for beboerne å være uten vann i 4 dager, har styret fått positive tilbakemeldinger både på planleggingen, informasjon som ble sendt ut og oppfølgingen av arbeidet underveis.
Fra firmaet TT- teknikk har borettslaget fått positive tilbakemeldinger på hvordan alt var lagt til rette slik at de ikke fikk noen unødvendige stopp i arbeidsprosessen.

Styret vil inngå en vedlikeholdsavtale om spyling av rørene hvert 5.år.

Rens av takrenner

Vi har ikke hatt noen inspeksjon/rensing av takrennene siden vi la nye takrenner for ca 5 år siden. Noen takrenner var tette og noen var i ferd med å bli tette. Det ble derfor leid inn et firma som inspiserte alle takrenner og renset der det var nødvendig.

Husleieøkning 2025

Etter mange år med husleieøkninger, var det tilfredsstillende å kunne holde husleia uforandret i hvert fall frem til juni 2025. Men Styret må ta en ny vurdering i juni 2025 for å sikre at inntekter står i forhold til utgifter.

Planlegging av økonomien for å kunne ta unna nødvendige vedlikeholdsoppgaver i årene framover

Nå som vi er ferdig med de store vedlikeholdsoppgavene, er det viktig at man planlegger økonomien fremover. Det må bygges opp en buffer slik at vi slipper store husleieøkninger for å finansiere nødvendig vedlikehold. Slik det ser ut, vil borettslaget kunne gå med overskudd etter 2025.

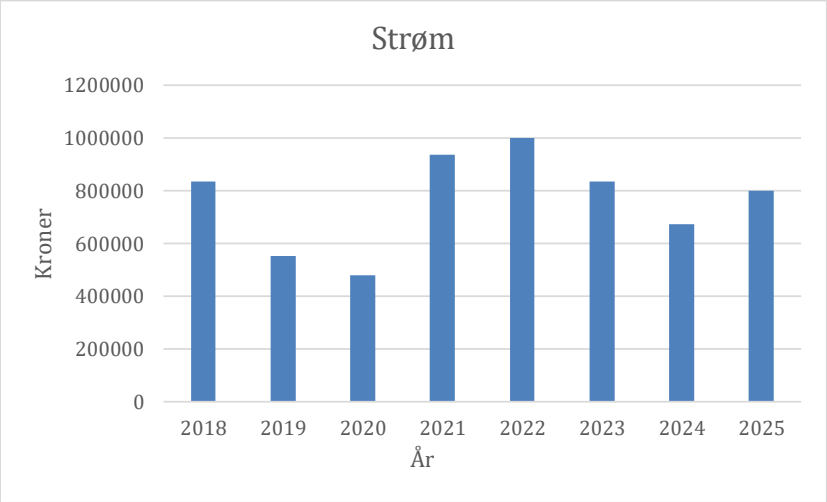
Styret foreslår at overskuddet disponeres på følgende måte:

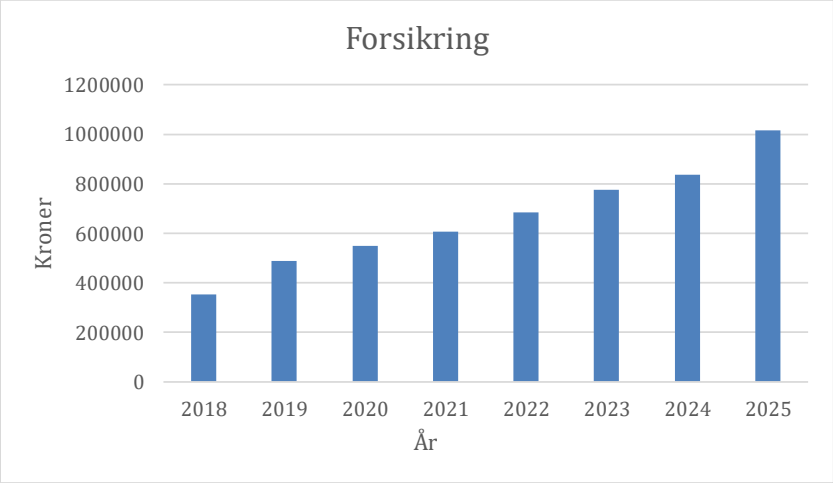
- Vi må først bygge opp en generell buffer på ca 5 mill. Det er rimelig for et borettslag av vår størrelse. Vi må ha penger på bok for å ta unna uventede utgifter som kommer med (u)jevne mellomrom.
- Når bufferkonto er fylt opp, ser Styret to mulige alternativer:
    1. Ta noe av overskuddet og nedbetale på lånet vi har i OBOS banken. Vi vil da få lavere kostander pr måned og fellesgjelden pr leilighet vil synke. Lavere fellesgjeld vil slå positivt ut ved salg av leilighet.
    2. Ta noe av overskuddet og bygge opp en større bufferkonto for å slippe å ta opp nytt lån ved fremtidig vedlikehold.

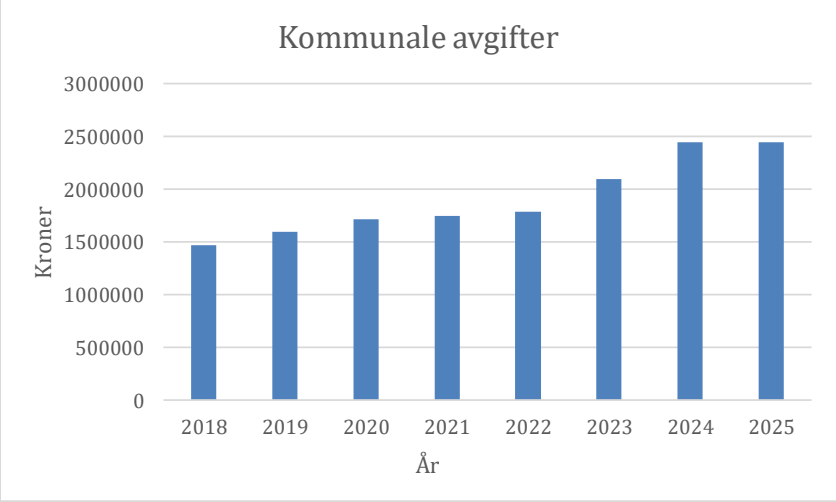
Oversikt over de største faste kostnadene i et borettslag og hvordan de varierer i pris.

Vi vil her vise 3 kostnader som varier i pris, og prisen er det lite vi som styre får gjort noe med (tall fra budsjett for 2025)

- Forsikring- her øker premien i takt med antall varmekabler på bad som går i stykker.
    - Forsikring har fra 2018 til 2025 økt fra kr 352 000 til 1 016 000. En økning på 188 %. Forsikringen utgjør i snitt kr 378 pr andel i 2025. (I 2018 utgjorde denne utgiften i snitt kr 131 pr andel.)
- Strøm- selve strømprisen går ned, men nettleien går opp. Vanskelig å treffe rett på budsjett når prisen for strøm svinger fra dag til dag. Har svingt fra kr 352 280 (2018) til 999 398 (2022). Budsjettert med kr 800 000 i 2025.
- Kommunale avgifter- det vi vet er at denne utgiften bare vil stige fremover.
    - Har økt fra kr 1 465 489 i 2018 til kr 2 742 000 i 2025. En økning på 87 %. Denne utgiften utgjør i snitt kr 1 020 pr andel i 2025. (I 2018 utgjorde denne utgiften i snitt kr 545 pr andel.)


Strøm
1200000
1000000
800000
600000
400000
200000
0
Kroner
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
År


Forsikring
1200000
1000000
800000
600000
400000
200000
0
Kroner
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
År


Kommunale avgifter
3000000
2500000
2000000
1500000
1000000
500000
0
Kroner
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
År

Fremtidige vedlikeholds-oppgaver

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2055 og estimert kostnader for dette. Dette for å ha et visst bilde av kostnader framover slik at vi har noe å planlegge ut fra. Styret har så langt estimert kostnader (2024 priser) på kr 33 800 000,- i perioden 2026-2055. Dette er kostander for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt.
NB dette er grove estimater, det reelle tallet vil avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

Nye varmtvanns-beredere er det neste store prosjektet som står på planen. Dette er planlagt til 2030. Berederne har da nådd sin tekniske levealder. Mange klager over for lite varmt vann, så styret ser på det som et nødvendig grep. I årene fram til 2030 må det derfor settes av nok penger til dette prosjektet.

Kategori	Underkategori	Tittel	Dato	Bygning	Status	Budsjett
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vurdering om tak må gjøres noe med	2055		Til vurdering	3 000 000,00
Bygning utvendig	Vegger og fasader	utskiftning av vinduer	2052		Til vurdering	12 000 000,00
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Male utvendig blikker	2042		Til vurdering	4 200 000,00
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vask av alle fasader	2037		Planlagt	2 000 000,00
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Overflatebehandling av fellesområder	2037		Planlagt	2 500 000,00
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	male alle vinduer utvendig	2035		Til vurdering	3 000 000,00
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Male garasjer	2030		Til vurdering	600 000,00
VVS	Varmtvannsberedere	Skifte ut VV beredderе	2030		Til vurdering	6 000 000,00
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Trappeneser	2026		Til vurdering	500 000,00
VVS		Rørfornying av kloakk ledninger	2024	Steinborgveien 30-32	Ferdigstilt	-
						33 800 000,00

Energikartlegging

For å vurdere om borettslaget kunne spare kostander rundt elektrisitet/oppvarming etc., ble det i 2024 foretatt en energikartlegging av borettslag via OBOS, med støtte fra ENOVA og Oslo kommune. Rapporten er delt på Vibbo den 11.02.2025.

Kort oppsummert sier denne rapporten at det er lite borettslaget kan gjøre – utover det vi allerede har gjort. Dette fordi vi i forbindelse med den store rehabiliteringen bl. a. etterisolert fasader, byttet vinduer og laget nye piper.
For å få ned energikostnadene for de som bor i toppleilighetene, kan man legge mer isolasjon på loft. Men dette tiltaket er ikke regningssvarende og er derfor ikke anbefalt.
De to tiltakene man har sett seg ut i rapporten er:
Legge solceller på tak på garasjene ved barnehagen. Kan være lønnsomt om 15-20 år.

1. Bytte ut dagen VV-beredere til nye med såkalt smart styring. Som nevnte over nærmer dagens VV-beredere seg sin tekniske levealder og styret har en plan om å bytte disse ut i 2030. Nye beredere vil ha smart styring og andre funksjoner som kan redusere energibehovet på varmtvanns-området.

Dugnad

På høsten ble det via Vibbo sendt ut informasjon om dugnad. Her ba vi om at de som ville ta ansvar for sin oppgang/blokk, meldte seg. Det meldte seg svært få personer. Det ble gjennomført dugnad på 3 blokker. Det ble vasket vegger i oppgangene, ryddet på fellesområdene, kostet/vasket gulv i loft/kjeller etc.

Butikklokalet.
Leiekontrakten butikken hadde for å leie lokale av borettslaget, går ut 31.04.2025. Butikken varslet i oktober 2024 at de ikke ønsket å forlenge kontrakten.

Styret er usikre på hva vi ønsker å gjøre med lokalet videre. Skal vi leie ut til en ny aktør eller bygge om lokalet til nye leiligheter? Det ble lagt ut en meningsmåling rundt dette på Vibbo for å høre hva beboerne mente.

Uavhengig av hva man ønsker å gjøre med lokalet, trenger lokalet en oppgradering. Skal vi leie ut, har vi følgende alternativer:

- Oppgradere lokalet og ta igjen kostanden ved høy leie.
- La leietager oppgradere og ta en lavere leie.

Bygge om til leiligheter hvis aktuelle krav oppfylles:

- Hva koster det å bygge om med alle kostander?
- Hva kan forventes i salgspris pr enhet?
- Hva skal husleien for disse leilighetene ligge på?

Når dette skrives, holder styret på med diverse undersøkelser og har derfor ikke tatt noen avgjørelse. Litt avhengig av hva styret ser for seg, er det mulig at den løsningen styret lander på, vil komme opp som sak på GF i 2026.

Søppel på fellesområder som loft og kjellere.
Vaktmesterfirmaet går runder to ganger i måneden og sjekker fellesområdene. Det vi dessverre ser, er at søppelmengden som settes på loft, nederst i trappeoppgang, sykkelboder etc, ikke avtar. Vaktmesterfirmaet fjerner avfall ca hver annen uke. Men de opplever på sine runder at nytt søppel dukker opp så å si med en gang etterpå. I rapporten vi får fra vaktmesterfirmaet, ser styret at det er enkelte oppganger som peker seg negativt ut med gjentagende og store mengder avfall.

Styret har tatt opp dette med avfall på loft/kjeller siden 2012. Men ikke noe ser ut til å hjelpe! Så hvordan skal vi i felleskap hindre denne forsøplingen som påfører oss alle unødvendige kostnader? Eller er andelseierne fornøyd med at noen rydder, og at fellesskapet tar kostnaden for at enkelte beboere ikke gidder å kaste søpla si selv?

Søppel på uteområde
Det brukes mye tid på å plukke søppel fellesområdene ute. Det er unødvendig bruk av tid og penger å måtte plukke opp søppel som beboere kaster fra seg. Her må vi bare oppfordre alle til å kaste sitt eget avfall i de beholderne som er plassert rundt på området.

Dører til oppganger/kjellere som ikke lukkes/låses
Dessverre har beboere opplevd å bli frastjålet ting fra kjellerboden. Styret ser at i enkelte blokker står døren til oppgangen åpen nesten 24/7-365. Styret/vaktmester lukker dem igjen, men de settes like fort opp igjen. Vi peker her på den «verste» blokka, Steinborgveien 42-44, og Manglerudveien 4.

I vårt borettslag har vi gjennom årene hatt følgende type dører til oppgangene:

- Dør med elektronisk åpner/lukker. De ble ødelagt av beboere som ikke hadde tid til å vente på at den åpnet/lukket seg. Reparasjon ca 2 x pr mnd.

- Dører som ikke kunne stå åpne. Her ble de holdt åpne ved at man satt gjenstander i dørkarmen. Noen lukket da dørene med makt uten å ta bort (eller de så ikke) det som var satt i dørkarmen, noe som medførte at dører ble ødelagte.
- Dører som kan holdes åpne ved å sette de i en gitt posisjon (som vi har i dag). Da glemmer folk å lukke etter seg og dørene blir stående åpne.

I kjellere har vi hatt følgende låstyper:

- Dør med smekklås. Disse ble satt åpne ved at man satte ulike gjenstander i dørkarmen. Dører ble stående ulåste.
- Dører uten smekklås, hvor man må låse etter seg. Disse dørene holdes åpne som i punktet over. Når de er lukket, «glemmer» man å låse etter seg.

Når dører til oppgangen står åpen og man heller ikke låser døra til boder/sykkelboder etter seg, ja så gjør man det veldig lett for de som har uærlige hensikter!

Styret må bare oppfordre til at man lukker og låser dører etter seg.

Etterbestilling av innglassing til balkonger

Styret har fått mange spørsmål om etterbestilling av innglassing til balkongene. Leverandøren her er Lumoen AS og andelseier må selv kontakte selskapet.

Fellesgjeld pr leilighet

Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, kan du logge deg inn på Vibbo, under *min bolig* vil du finne den gjelden på din leilighet.

IN-lån-står som kapitalkostnad på husleiefakturaen

IN-ordningen betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sitt IN-lån og med det få en lavere gjeld på sin leilighet og dermed lavere husleie. På husleiefakturaen står det hvor stor del av månedlig husleie som utgjøres av IN-lånet. Dette er hva du får i lavere kostnader/husleie ved å løse ut (betale tilbake) IN-lånet.
Ved å ta kontakt med OBOS via E-post: fa@obos.no vil du få de nødvendige opplysninger for å nedbetale ditt IN-lån.

Snømåking

I sesongen 2023/2024 sto styreleder for snømåkingen. Det var mange positive tilbakemeldinger på det og resten av styret ønsket at styreleder og skulle måke også i sesongen 2024/2025. Dette sa styreleder ja til. Det ble avtalt er fast beløp for arbeidet på kr 50 000.- (skattbart) som igjen må godkjennes av GF.

Lufteluker i leilighetene.

Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få dem åpnet igjen. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen, vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil kunne oppleve fuktighet og i verste fall mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid står i en åpen stilling gjennom hele året. Men det er mulig å regulere

åpningen noe avhengig av vær og vind. Vi viser til eget bilag fra OPAK som ligger bakerst i denne innkallingen.

Kjøkkenventilator
Styret vil nok en gang presisere at det ikke er lov å lede avtrekk fra kjøkkenvifte ut i noen luftekanaler. Det må brukes kjøkkenventilator med kullfilter.

Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for skader som følger av feil bruk. Matos kan skade fasaden slik at den må males på nytt. Eventuelle utgifter til dette vil i så tilfelle belastes andelseier.

Piper/vedovn
Styret minner om at hvis du skal bytte vedovn eller sette inn ny, skal styret kontaktes. Arbeidet på piper må utføres av fagpersonell og dokumentasjon på dette må fremlegges for styret.

Annen informasjon om borettslaget

Styret
Styret har telefon 474 16 434 og kan også nås per e-post: manglerud@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjenester
Vaktmestertjenester i vårt borettslag blir utført av utført Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten.
Begge firmaene utfører sine faste oppgaver for borettslaget som vi betaler en fast sum pr måned for. De bestemmer selv hvordan de ønsker å utføre oppgavene, og med hvor mange ansatte. Begge firmaene bære uniformer når de utfører arbeid for borettslaget.
VI mottar rapporter hver uke på utført arbeid.

Serviceavtaler
Borettslaget har inngått faste serviceavtaler med ulike firmaer som har sine «spesialfelt». Ved å ha jevnlig service mener styret at vi på lang sikt kan spare vedlikeholdskostnader.

Parkering
Det er 38 faste, betalte parkeringsplasser Det er 6 P-plasser med EL-billading og 61 garasjer med EL-billadning i alle. P-plass/garasje blir utdelt etter venteliste. På de faste P-plassene er det elektroniske P-kort som gjelder. Her må man kontakte styret.

Nøkler/skilt
Ekstra brikke til utgangsdør bestilles hos styret. 1 brikke koster kr 300.-
Nøkkel til kjeller og loft (som ikke har elektronisk lås) koster kr 500.-

Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Navneendring på ringeklokke/callinganlegg gjøres av styret. Andelseier må opplyse om hva man ønsker skal stå der.

Vaskeri
Fellesvaskeriene finner man i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

Renhold
Borettslaget har avtale med Ren Service AS. Personell fra firmaet skal bære ID-kort synlig.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én eller to godkjente Røykvarslere (avhenger av type leilighet), ha godkjent røykvarsler i hver etasje samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Røykvarslere er levert av firmaet Futurehome. Alle varslere er koblet sammen. Ved en eventuell alarm vil vaktselskap bli koblet inn for å følge opp alarmen ovenfor beboer.

Hvert år er det en gjennomgang av slukkeutstyr og varslere i alle leiligheter og på fellesområdene. Denne kontrollen utføres av et eksternt firma. Etter kontrollen får styret en rapport som danner grunnlag for arbeid rundt brannsikkerheten.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller kan gjøres via VIBBO.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV- Internett
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telias kundetjeneste eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Manglerud Borettslag har i tillegg fremforhandlet en egen avtale med Telia. I denne avtalen er det gjennom husleien inkludert en dekoder/modem og en internetthastighet på 50/50. Ønsker man høyere hastighet, kan man få dette til sterkt redusert pris ved å kontakte Telia.

Avtalen med Telia reforhandles i 2025.

Større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført

2024	Rehabilitering av kloakkrørene fra blokkene og ut til kommunens nett gjennomført.
2020	Rehabiliteringen av blokker som ble påbegynt i 2017, er ferdig.
2020	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem
2020	Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2019-2020	Rehabilitering av samtlige balkonger.
2018-19	61 nye garasjer med El-billadning er satt opp og i bruk
2018-19	Vår nye park med avdekket fjell, vanndammer, beplanting og sitteplasser er ferdig.
2018	Malt alle oppganger
2018	Malt alle vaskeriene
2018	Byttet postkasser i alle blokkene
2018	De resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
2018	Vinduer på fellesområder som loft og kjeller er byttet
2018	Påbegynt bytte til led-lys med sensor i alle fellesområder
2018	Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drensbasseng er ferdig
2018	Ferdig med å drenere rundt: Manglerudveien 1-15, 2-16, Steinborgveien 30-44 og Svartdalsveien 46 – 54. Alle blokker er dermed drenert på nytt.
2017	Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet: Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder
2017	Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktsentral
2017	Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 – 16
2017	Satt opp nye avfallsstasjoner
2016	Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører
2016	Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen
2016	Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
2016	Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 - 16
2014	Drenering av Steinborgveien.
2012	Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.

2011	Utskiftning av vinduer og verandadører eldre enn 1990 Vinduer og verandadører nyere enn 1990 ble malt utvendig.
2010	Oppgradert lekeplassen, og drenert i området rundt uteplassen til kommunal kum.
2009	Malt fasade i Steinborgveien. 42-44. Drenering av området rundt lekeplassen.
2008	Installasjon av ventilasjonsluker i samtlige leiligheter. Montering av optiske røykvarslere.
2006-2007	Malt fasader i Manglerudveien 2-16, drenert/oppgradert utenfor Manglerudveien 1 a-c og Svartdalsveien 50-54, oppussing av vaktmestergarasje, kontor/-bad.
2005-2006	Total rehabilitering av våtrom, samt installasjon av felles varmtvann. Drenering.
2004	Påbegynt drenering av borettslagets bygninger, samt påbegynt sliping og lakkering av borettslagets loftsarealer.
2003-2004	Maling av fasader. Oppgradering av felles uteareal iht utomhusplanen vedtatt på generalforsamlingen 2000.
1999-2000	Rehabilitering (nye balkonger). Ombygging av antenneanlegget.
1997	Utskifting av hoveddører med dørtelefonanlegg.
1993-1994	Ombygging av el-anlegget.

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

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	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**586 406**	**423 652**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 091 950	5 411 899
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 666	23 093
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 675 809	-3 090 448
Red. annen langs. gjeld		-37	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-5 413 870	-2 177 898
Innsk. øremerk. bankkto		-8 280	-3 891
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**10 620**	**162 755**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**597 025**	**586 406**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 338 911	2 418 768
Kortsiktig gjeld	-741 886	-1 832 362
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**597 025**	**586 406**

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 537 953	6 916 431	7 625 868	7 435 764
Innkrevde felleskostnader	2	17 631 859	13 356 950	18 101 132	17 739 236
Andre inntekter	3	677 037	734 864	650 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 846 849**	**21 008 245**	**26 377 000**	**25 475 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-42 300	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-16 666	-23 093	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 125	-14 125	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-50 000	0	-150 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-246 255	-233 860	-248 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-29 876	-15 380	-10 000	-10 000
Kontingenter		-44 800	-44 800	-44 800	-44 800
Drift og vedlikehold	8	-6 287 110	-2 748 356	-6 987 000	-3 182 000
Forsikringer		-835 494	-775 697	-848 000	-1 016 000
Kommunale avgifter	9	-2 447 594	-2 095 255	-2 427 000	-2 742 000
Energi/fyring		-755 613	-834 434	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 300 175	-1 242 714	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	10	-1 045 722	-1 112 002	-1 158 900	-1 104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 425 779**	**-9 482 015**	**-14 358 700**	**-10 946 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**12 421 070**	**11 526 230**	**12 018 300**	**14 528 200**
Innbetalt andel fellesgjeld		5 413 870	2 177 898	0	0
DRIFTSRESULTAT		**17 834 940**	**13 704 128**	**12 018 300**	**14 528 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 381	23 101	0	0
Finanskostnader	12	-9 782 372	-8 315 331	-9 700 000	-9 545 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-9 742 991**	**-8 292 230**	**-9 700 000**	**-9 545 000**
ÅRSRESULTAT		**8 091 950**	**5 411 899**	**2 318 300**	**4 983 200**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	5 411 898		
Til annen egenkapital		8 091 950	0		

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 720 314	49 720 314
Tomt		1 611 083	1 611 083
Andre varige driftsmidler	14	60 520	77 186
Miljøbankkonto, øremerket		274 415	218 401
Langsiktige fordringer	15	21 646	21 609
SUM ANLEGGSMIDLER		**51 687 978**	**51 648 594**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		341 893	332 313
Andre kortsiktige fordringer	16	35 956	36 765
Driftskonto OBOS-banken		298 174	1 609 390
Sparekonto OBOS-banken II		662 888	440 300
SUM OMLØPSMIDLER		**1 338 911**	**2 418 768**
SUM EIENDELER		**53 026 889**	**54 067 362**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Annen egenkapital	17, 18	-125 107 069	-133 199 019
SUM EGENKAPITAL		**-125 084 669**	**- 133 176 619**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	176 350 655	184 440 334
Borettsinnskudd	20	751 700	751 700
Annen langsiktig gjeld	21	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	261 318	213 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		**177 369 673**	**185 411 618**

KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	337 471	503 063
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)	0	0
Påløpte renter	99 417	884 737
Påløpte avdrag	304 997	444 562
SUM KORTSIKTIG GJELD	**741 885**	**1 832 362**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**53 026 889**	**54 067 362**

Pantstillelse	22	210 547 700	210 547 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025
Styret i Manglerud Borettslag

Morten Hermansen Liv Marit Henriksen Marie T. Strandmann

Mette Valø

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 571 632
Balkong - ny i 2022	1 457 412
Garasje	399 600
Parkering	200 750
Garasje Karlsen	55 200
Lading elbil	33 600
Nedbetaling	3 000
Balkong	-535
Kapitalkost. Lån 1	7 505 705
Regulering lån 1	32 248
Overført til kapitalkostnader	-7 537 953
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 720 659**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje Karlsen	-55 200
Parkering	-32 250
Garasje	-1 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 631 859**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter	383 040
Kundeutbytte fra Gjensidige	83 263
Antenneleie 2024 - Ice	23 340
Antenneleie 2024 - Telia	31 191
Strøm antenne 2024 - Telia	7 500
Bodleie 2021 - 2024	1 800
Parkering 2023	4 200
Ny parkeringsplass april	200
Nettinnbetalinger	278
Nøkler	10 850
Utleie	12 000
Vaskeri	119 375
SUM ANDRE INNTEKTER	**677 037**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 822, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-7 441
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 935
LINK Næringsmegling AS	-17 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 876**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-828 860
Drift/vedlikehold VVS	-3 191 593
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 057 447
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 081
Drift/vedlikehold brannsikring	-316 992
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-466 190
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-311 479
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-81 483
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 986
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 287 110**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 406 502
Feieavgift	-25 840
Renovasjonsavgift	-1 015 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 447 594**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 400
Container	-4 392
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 354
Diverse leiekostnader/leasing	-160 777
Verktøy og redskaper	-28 149
Driftsmateriell	-19 859
Vaktmestertjenester	-246 920
Renhold ved firmaer	-485 566
Andre fremmede tjenester	-22 368
Trykksaker	-22 082
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 822
Andre kontorkostnader	-3 366
Telefon, annet	-3 848
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 835
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-23 979
Kontingenter	-3 600
Bank- og kortgebyr	-2 982
Velferdskostnader	-424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 045 722**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 266
SUM FINANSINNTEKTER	**39 381**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-213 249
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 546 386
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 982 574
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-208
Renter og provisjon på kassekreditt	-38 955
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 782 372**

NOTE: 13

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 1954	9 068 600
Oppskrevet 1972	2 093 457
REHABILITERING/TILEGGSBEBYGGELSE	
Kostpris/bokført verdi 1989	14 913 100
Tilgang 2000	23 645 157
SUM BYGNINGER	**49 720 314**

Gnr.148/bnr.186 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER		
Snøfreser		
Tilgang 2018	43 900	
Avskrevet tidligere	-43 899	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 653 438	
Avskrevet tidligere	-1 653 437	
		1
Ballnett		
Tilgang 2022	50 000	
Avskrevet tidligere	-33 333	
Avskrevet i år	-16 666	
		1
Fotballmål		
Tilgang 2000	6 426	
Tilgang 2021	19 281	
Avskrevet tidligere	-19 280	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1954	4 500	
Tilgang 1989	1 500	
		6 000
Parkeringsplasser		
Tilgang 2017	54 516	
		54 516
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**60 520**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 666**

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum/innskudd lokaler	21 646
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**21 646**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	35 956
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**35 956**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	117 766 237
Egenkapital fra IN tidligere	2 177 898
Egenkapital fra IN 2024	5 413 870
Reduksjon EK fra IN	-273 336
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**125 084 669**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-23 240 000	
Nedbetalt tidligere	18 259 670	
Nedbetalt i år	1 227 937	
		-3 752 393
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-56 545 902	
Nedbetalt tidligere	1 492 347	
Nedbetalt i år	456 305	
		-54 597 250
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-130 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 415 653	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	991 567	
Nedbetalt tidligere, IN	2 177 898	
Nedbetalt i år, IN	5 413 870	
		##########
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**##########**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-751 200
Korrigert innskudd	-500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-751 700**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-261 318
Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-267 318**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	751 700
Pantelån	176 350 655
Påløpte avdrag	304 997
Beregnede IN-forpliktelser	7 318 432
TOTALT	**184 725 784**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 720 314
Tomt	1 611 083
TOTALT	**51 331 397**

Til generalforsamlingen i Manglerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 104 **Selskapsnavn:** MANGLERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Hermansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Unni Olsen og Siw Korsell er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Sportsboden

Tillate mer sportsutstyr og uteleker i sportsboden

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Etablering av parsellhage

Årsmøtet vedtar å tilrettelegge for en parsellhage med mulighet for beboerne til å dyrke i pallekarmer eller dyrkingskasser. Styret gis ansvar for å utrede praktiske løsninger, herunder organisering, plassering og eventuelle kostnader, samt implementering av ordningen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Parkering

Gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Egenberedskap og tilfluktsrom

1. Tilfluktsrom:
Få Sivilforsvaret eller tilsvarende til å gjennomgå dem, sjekke tilstanden. Om de er brukenes kan det være en idee å utstyre dem med et kokeapparat, lommelykt, lighter og en radio i hver av dem.

2. Vannlagring:
Er det mulig at hver oppgang får et felles rom hvor vi kan oppbevare vanndunker.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Priser på leie av garasje i borettslaget

Ulik pris på leie av garasje til de som lader elbil og de som ikke lader bil i garasje

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Ny husordensregel 5A

Generalforsamlingen sier ja til forslaget til ny husordensregel 5A

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Stryke avsnitt 13C i husordensreglene

Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025

Styret ved; Liv-Marit, Marie og Mette, anbefaler at man stemmer for dette forslaget. Beløpet ble satt til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. NB det betales skatt på det angitte beløpet. De tre nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.- for styreåret 2025-2026

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Morten Hermansen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Christian Alexander Østlund Blikeng
- [ ] Marie Therese Strandmann
- [ ] Mette Annie Valø
- [ ] Tore Lundell Olsen

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Morten Henry Hermansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Liv Marit Henriksen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for MANGLERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950526181
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 116.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Morten Hermansen er møteleder,.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Hermansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Olsen og Siw Korsell er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**
Protokollvitne Unni Olsen vil ikke underskrive protokollen, den signeres derfor bare av møteleder og det andre valgte protokollvitne.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Sportsboden

Fremmet av: Jeanette Eidaker

Endre hva som kan oppbevares i sportsbod: Vi opplever at listen over hva som kan oppbevares i sportsboden rommer litt lite. Vi ønsker å utvide denne til å gjelde mer sportsutstyr, samt flere uteleker. Vi ønsker å legge til skøyter, skistøvler, samt typiske uteleker/spill (som f.eks kritt, baller, bøtter, spader, boccia, crocket o.l)

Styrets innstilling
For sakens sin opplysning vil styret opplyse om at det er ulike antall sportsboder og størrelsene på disse pr blokk. Noen oppganger har heller ikke sportsbod. Pr i dag er det noen blokker hvor sportsboden i dag er 100% fulle. Med å tillate at man kan oppbevare mer enn det som er pr i dag, vil det bety at for noen blokker er ikke dette mulig. Det er vanskelig å lage ulike regler pr blokk. Styret vil oppfordre alle til å gå ned i sine sportsboder for å se hvor mye plass det er, og om det er mulig å oppbevare mer slik forslagstiller nevner.

> **Forslag til vedtak:**
> Tillate mer sportsutstyr og uteleker i sportsboden
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Etablering av parsellhage

Fremmet av: Vilde Moltu Haaby

Borettslaget vårt har et flott og romslig uteareal med potensial for økt trivsel og fellesskap. Jeg foreslår at vi tilrettelegger for en parsellhage hvor beboerne kan dyrke egne urter, grønnsaker og blomster i pallekarmer eller dyrkingskasser. Dette vil skape et grønnere og mer levende uteområde, samtidig som det skaper en sosial møteplass og gir mulighet for kortreist matproduksjon.

Tiltaket kan gjennomføres på en enkel og fleksibel måte, og det finnes flere mulige løsninger. Mange borettslag organiserer dette ved at styret eller et utvalg har driftsansvaret og tildeler plasser basert på søknader. En årlig avgift kan innføres for å dekke de faktiske kostnadene knyttet til etablering og vedlikehold.

Jeg håper årsmøtet vil støtte dette forslaget og bidra til å gjøre borettslaget vårt enda mer inkluderende og grønt!

Styrets innstilling
I forbindelse med oppgraderingen av uteområde er det satt av et område ved barnehagen bak garasjene ned mot blokken Steinborgveien 38-40. Her er det og uttak for vann.

Forsalget er tatt opp tidligere. Styret er positiv til en slik ordning, men vi har ikke kapasitet til å følge opp dette i hverdagen.

Styret kan lage noen retningslinjer for en slik ordning.

Styret foreslår at hvis forslaget blir vedtatt at den enkelte som får tildelt er område, må selv stå for kostanden og innkjøp av pallekasser/jord etc.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å tilrettelegge for en parsellhage med mulighet for beboerne til å dyrke i pallekarmer eller dyrkingskasser. Styret gis ansvar for å utrede praktiske løsninger, herunder organisering, plassering og eventuelle kostnader, samt implementering av ordningen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Parkering

Fremmet av: Lisa Mari Ragnarsson

Ønske om å gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.
Når vi hadde P-kort, medførte det merarbeid for styret. Vi måtte ta inn P-kort, dele de ut til nye leietakere.

Leietakere opplevde at kort ble borte, lagt igjen i ulike biler etc slik at kontrollavgift ble ilagt ved kontroll, da man ikke hadde disse synlig i front vindu. Styret mottok som en følge av dette klager da man mente at det var ilagt feilaktig kontrollavgift.

Styret mener at dagens løsning er bedre for borettslaget og den enkelte leietaker. For de som behøver å bytte bil eks hvis egen bil er på service, får man som oftest svar i løpet av kort tid at reg nr er byttet. (ikke etter kl 16:00 på fredager til kl 08:00 mandag). For saken sin opplysning, kan styreleder opplyse om at det er 5 leietakere som har byttet reg nr. i løpet av det siste året. Av disse 5 er det 2 som har hatt et ønske om på bytte reg nr på sin bil 2-3 ganger i løpet av en 1 mnd.

Kostnader for å lage kort, samt fordeling, utdeling av nye kort hvis man har mistet sitt kort, vil bli belastet leietakere hvis forsalget blir godkjent.

Styret mener at det å gå tilbake til kort, er å gå tilbake et mer tungrodd system.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Egenberedskap og tilfluktsrom

Fremmet av: Hege Skorpen Olsen

Det er et større fokus på egenberedskap. Derfor lurer jeg på følgende:

1. Tilfluktsrom: Det er tre tilfluktsrom i borettslaget. I hvilke blokk, hva er standard og hvor mange kan oppholde seg der, samt informasjon om dyr - ikke dyr kan oppholde seg der er fin informasjon for beboere om behovet skulle melde seg.

2. Lagring av vann:

Hver person bør ha 20 l vann i beredskap. Er det mulighet for en felles lagringsplass?

Styrets innstilling
Styret ser behov for tilfluktsrom slik forslagstiller nevner.

Det er tilfluktsrom i blokk Manglerudveien 1, blokk Svardalsveien 50-54, og blokk Steinborgveien 42-44.

Om disse rommene tilfredsstiller de krav som er stilt til tilfluktsrom, vet vi ikke. Det er stor sansylighet for at vi her må foreta en oppgradering.

Når det gjelder punkt 2 i forslaget, kan vi få det til under den forutsetningen at vi tar tilbake boder som er utleid til beboere. Hvis forsalget går igjennom, bør disse få 6 mnd på seg for å tømme bodene.

Forslag til vedtak:
1. Tilfluktsrom:
Få Sivilforsvaret eller tilsvarende til å gjennomgå dem, sjekke tilstanden. Om de er brukenes kan det være en idee å utstyre dem med et kokeapparat, lommelykt, lighter og en radio i hver av dem.
2. Vannlagring:
Er det mulig at hver oppgang får et felles rom hvor vi kan oppbevare vanndunker.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Priser på leie av garasje i borettslaget

Fremmet av: Jorunn Norli

GARASJER i borettslaget vårt

Tidligere måtte alle betale 50 000 kroner i innskudd for å leie garasjer.

Utover det var det to-prissystem. De som har elbil som lades i garasjen, betaler noen hundrelapper mer i månedsleie, enn de som har biler som bruker bensin og diesel. Strøm koster jo borettslaget mange kroner i året. Strømprisene har skutt i været de siste årene.

Plutselig ble det forandringer i dette opplegget. Jeg kan ikke huske at dette har vært oppe for avstemning på GF. Jeg kan skjønne at ikke alle har 50 000 kroner til innskudd og at alternativet er at de heller betaler mer i leie av garasje. Men det som er veldig merkelig, er at denne månedsleien er det samme både for de med elbil og de som har biler som ikke lades i garasjen.

Dette betyr at elbileiere sponses av de som fyller drivstoff andre steder.

Her bør det være ulik månedsleie for de som lader elbil i garasje og de som ikke lader i garasje.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.
Forslagstiller spørsmål om dette har vært oppe på GF tidligere. Dette ble tatt opp og stemt over på GF 2023. Et stort flertall stemte da for at vi gikk bort fra innskudd for nye leietakere, og ny flat leie kostnad på kr 900.- pr mnd uavhengig om man lader eller ikke.

Når vi hadde en slik løsning for forslagstiller foreslår, var det en tungvint, manuell og fordyrende løsning. Leietaker måtte huske å gi melding om man byttet til El bil og tilbake. Styret måtte gi beskjed til OBOS om å legge på en strømkostnad /ta den bort. For denne jobben ble borettslaget fakturert av OBOS.

Det kan innføres ulike løsninger for automatisk avlesning av strømmen for de som lader i garasjer og på p-plasser med ladning. Dette er løsninger som koster penger. Videre må styret sende en oversikt til OBOS som igjen utsteder faktura til den enkelte. Kostander med nytt system, sende ut fakturaer er kostander som da vil bli lagt oppå dagens leie for både garasjer og P-plasser med ladning.

Når det gjelder forslagstiller sitt spørsmål rundt strømkostnaden, kan det opplyses at leieinntektene dekker inn strømkostnadene for garasjene.

Dagens løsning mener styret er den beste for beboere og den mest kostnadseffektive for borettslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Ny husordensregel 5A

I kjellere, sykkelboder eller på loft, er det ikke lov under noen omstendigheter å lade EL-sykkel eller -sparkesykkel. Dette begrunnes i stor brannfare. Slik ladning må foregå inne i den enkeltes leilighet.

EL-sykler eller -sparkesykler som lades ulovlig på fellesområdene, vil bli fjernet på eiers bekostning.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen sier ja til forslaget til ny husordensregel 5A
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Stryke avsnitt 13C i husordensreglene

I husordensreglene punkt 13c omhandler frie parkeringsplasser. Disse frie P-plassene har vi ikke lengre, ei heller P-kort som nevnes i dette punktet. Da hele 13C er feil, bør punktet fjernes.

Styrets innstilling
Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025

Sist sesong ble snømåking utført av Morten Hermansen. Styret ved Liv Marit, Mette Valø og Marie Strandman spurte om Morten og kunne måke sesong 2024/2025. De baserte sitt spørsmål med hvordan jobbe ble utført, samt positive tilbakemeldinger fra andelseiere.

Det ble avtalt et fast honorar som er skattepliktig på kr 50 000.- for utført arbeid. I jobben inngår måking, strøing og feiing om våren.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ved; Liv-Marit, Marie og Mette, anbefaler at man stemmer for dette forslaget. Beløpet ble satt til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. NB det betales skatt på det angitte beløpet. De tre nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar for perioden 2023- 2024 var på kr 300 000.- Styret foreslår at styrehonoraret for 2024-2025 holdes på kr 300 000.-. Til informasjon er ikke beløpet blitt justert opp siden 2021. Beløpet er skattepliktig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.- for styreåret 2025-2026
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Hermansen (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Hermansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Alexander Østlund Blikeng (73 stemmer)
Marie Therese Strandmann (69 stemmer)
Mette Annie Valø (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Alexander Østlund Blikeng
Tore Lundell Olsen
Marie Therese Strandmann
Mette Annie Valø

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Henry Hermansen (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Henry Hermansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Marit Henriksen (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Marit Henriksen

Vedtekter

for Manglerud borettslag org nr 950526181
vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.05.2019.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
Ved eventuelle skader i denne sammenheng er andelshaveren selv ansvarlig for kostnader ved utbedring.

Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og murpuss påligger verandaens innvendige areal dvs., gulv og vegger tilhører leiligheten. derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene ved utbedring. I tvilstilfelle, eller ved mistanke om bygningsmessige skader som f.eks. sprekkdannelser skal vaktmester eller styret kontaktes uten opphold.

Styret innehar ikke den kompetanse som kreves for å gjøre en byggmessig faglig vurdering av bygningsmessige forandringer. Andelseiere som ønsker å gjøre slike forandringer må derfor selv kontakte en bygge-teknisk konsulent som kan bekrefte at endringen som foreslås er forskriftsmessig. Konsulenten må være autorisert til å gjøre slike vurderinger, og må

fremlegge en rapport der det fremgår hvordan dette kan løses. Den enkelte andelseier må selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo Kommune som evt. kan være påkrevd i en slik sak. Søknad, med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, legges fram for Styret. Det er først etter Styrets tillatelse at arbeidet kan starte.

Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entredør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret!

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.

(5) Andelseier som fører avtrekk fra kjøkkenventilator ut gjennom noen av ventilene, vil bli erstatningsansvarlig for eventuelle skader og utbedringer dette medfører

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og minst tre, høyst fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre styremedlemmene 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 for det kommende styreåret
- 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 pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved 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.

Manglerud Borettslag
HUSORDENSREGLER
Vedtatt av generalforsamlingen 8. mai 2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. **Målsetting**
2. **Husordensreglene og leiekontrakten**
3. **Meldinger, henvendelser, klager**
4. **Regler om ro i leiligheten**
5. **Fellesrom, (trappegang, kjeller, loft)**
6. **Renhold**
7. **Søppel**
8. **Vaskeriene**
9. **Verandaene**
10. **Bygningsmessige forandringer**
11. **Navneskilt**
12. **Uteområdene**
13. **Parkering og trafikkforhold**
14. **Dyrehold**
15. **Framleie av leilighet**

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE

Gode tips og generelle boråd:

a) **Bad, WC, kraner, ledninger**
b) **Lufting**
c) **Forsikring**

Generelle bestemmelser:

d) **Oppsigelse av leieforhold**
e) **Salg av leilighet**
f) **Flytting**
g) **Indre vedlikehold, etc.**

1. MÅLSETTING

Husordensreglene omfatter råd, plikter og bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer. Disse reglene har til hensikt å sikre andelseierne rettigheter som ro, orden og hygge i hjemmene, samt å fremme et godt bomiljø og trivsel i borettslaget. Manglerud Borettslag eies av andelshaverne. Det er hver enkelt av oss, i fellesskap og sammen med vaktmesteren som er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og at borettslaget blir et bedre sted å bo. Husordensreglene skal bidra til dette.

2. HUSORDENSREGLENE OG LEIEKONTRAKTEN

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Overtredelse av husordensreglene er derfor å anse som misligholdelse av denne og kan medføre oppsigelse av leieforholdet. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leiligheten. Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Vaktmesteren har anledning til å påtale brudd på husordensreglene, og plikt til å melde forsømmelser og mislighold til styret.
Styret er borettslagets lovlig valgte representanter. Andelseieren plikter derfor å rette seg etter styret eller styrets representanter ved henvendelser.

3. MELDINGER, HENVENDELSER, KLAGER

Meldinger og henvendelser til styret eller OBOS skal frem til neste generalforsamling gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Henvendelser til styret generelt, og klager til styret vedrørende brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Henvendelser til vaktmesteren bør fortrinnsvis skje skriftlig. Egen meldingskasse til dette bruk er satt opp utenfor vaktmesterens garasje. Muntlige henvendelser skal kun skje innenfor normal arbeidstid, med unntak av nødstilfelle, (eks. vannlekkasje, etc).

4. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Leilighet og fellesrom skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 2300 og kl. 0600. Med ro menes f.eks. at bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg, eller utøvelser av andre aktiviteter ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet. Banking, bruk av drill og forstyrrende musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 0800 - 2000 på hverdager, og mellom 1000 og 1800 på lørdager. På søndager og helligdager er samme ikke tillatt. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke med berørte naboer. Det er vanlig høflighet å si fra til naboen når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 2300. Tilsvarende gjelder før man starter oppussingsarbeid som medfører støy over lengre perioder.

5. FELLESROM - TRAPPEGANG, KJELLER, LOFT, ETC.

I kjellere, sykkelboder eller på loft, er det ikke lov under noen omstendigheter å lade EL-sykkel eller -sparkesykkel. Dette begrunnes i stor brannfare. Slik ladning må foregå inne i den enkeltes leilighet. EL-sykler eller -sparkesykler som lades ulovlig på fellesområdene, vil bli fjernet på eiers bekostning.

Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i fellesrom som trappegang, kjeller og på loft. Aktiviteter i trappegang fører lett til sjenerende støy. Spesielt bør barn og ungdom gjøres oppmerksom på dette. Vennligst se til at døren til trappegang lukkes uten unødvendig støy. Innvendige fellesrom skal holdes låst og lyset slukkes når rommet forlates. Bruk av åpen flamme så som fyrstikker el. l. i kjeller eller på loft er ikke tillatt.

Trapper og fellesrom må ikke blokkeres av andelseiernes eiendeler. Sykler og barnevogner skal ikke hensettes i trappegangen, men plasseres i sykkelrommet. Saker som står i trappeoppgang vil bli fjernet og kastet av vaktmester for å holde rømningsveiene er frie. Andelseierne bør påse at oppgangenes ytterdør holdes låst til enhver tid. Det er kun tillatt å anvende fryser eller kjøleskap i kjeller eller på loft etter avtale og utført befaring med styret. Frysere og kjøleskap som kobles uten tillatelse inn på Borettslaget sitt strømnett, vil bli fjernet. På grunn av frostfare må vinduer holdes lukket om vinteren. Spesielt gjelder dette i kjellerrom og vaskeriene. Vinduer i trappegang bør bare være åpne for nødvendig lufting.

Det er ikke tillatt å lufte ut leiligheten til trappegang. Trappegangen er et fellesareal og skal derfor holdes pen og ryddig.

Dørmatter bør være skikkelige og ordentlige. Unngå fillete tepperester, etc. som dørmatte. Dørkarmer til hver enkelt leilighet skal være hvitmalt. Andelseieren er derfor ansvarlig for vedlikehold som vask, nødvendig oppussing, etc.

6. RENHOLD

Det ukentlige renholdet av trappene ivaretas av en ekstern leverandør som Styret har inngått avtale med. Dersom en andelseier, på grunn av flytting, oppussing eller tilsvarende, forårsaker ekstra behov for rengjøring, må andelseieren selv sørge for å gjøre rent etter seg.

7. SØPPEL

Det er 7 nedgravde avfallsstasjoner på området vårt. Hver stasjon består av 2 enheter. 1 for restavfall og 1 for papp/papir. Det er ikke tillat å plassere søppel eller gjenstander ved siden av disse stasjonene. Vi kan ikke påregne at Renholdsverket fjerner dette. Loft og kjeller, utenom bodene, må ikke benyttes til lagring av gjenstander som skal kastes. Rent generelt skal søppel, pga. brannforskriftene ikke oppbevares i bodene.

For øvrig henvises andelseierne til å benytte seg av Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner på Grønmo og i Brobekkveien. Det er gratis å levere avfall til kommunens gjenbruksstasjoner.

8. VASKERIENE

Vaskeriene kan benyttes mellom kl.0800 og kl. 2200, fordelt på periodene 0800 til 1300, 1300 til 1800 og 1800 til 2200. Lørdager fra kl. 0900-1400 og 1400-1800. Vennligst overhold vasketidene. Vaskeriet skal ikke benyttes søn- og helligdager. Tørking av tøy i tørkebåsene følger vasketidene. Tøy til tørk kan henge i tørkebåsene utenom vasketidene under forutsetning av at dette ikke skjer i andres vasketid. Tørkeviftene skal utenom de faste vasketidene være avslått. Tørking av tøy på tørkestativene utendørs er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Andelseiere som bruker vaskeriene skal benytte den utleverte hengelåsen på vaskeritavlen.

Har du hengt på låsen, men allikevel ikke skal vaske, fjern låsen snarest. Banking av tøy og tepper skal skje utendørs, i god avstand fra inngangsdør og tøy som henger til tørk eller lufting.

9. VERANDAENE

Verandaer og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene. Verandaen må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre verandakant.

Grilling med kullfylt grill er ikke tillatt på verandaen. For øvrig er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å ivareta sikkerheten på både åpne og innglassede verandaer.

Markiser, antenner, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret. Ved eventuelle skader i denne sammenheng er andelshaveren selv ansvarlig for kostnader ved utbedring.

Verandaens innvendige areal dvs., gulv og vegger tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og murpuss påligger derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene ved utbedring. I tvilstilfelle, eller ved mistanke om bygningsmessige skader som f.eks. sprekkdannelser skal vaktmester eller styret kontaktes uten opphold.

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Styret innehar ikke den kompetanse som kreves for å gjøre en byggmessig faglig vurdering av bygningsmessige forandringer. Andelseiere som ønsker å gjøre slike forandringer må derfor selv kontakte en bygge-teknisk konsulent som kan bekrefte at endringen som foreslås er forskriftsmessig.

Konsulenten må være autorisert til å gjøre slike vurderinger, og må fremlegge en rapport der det fremgår hvordan dette kan løses.

Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo Kommune som evt. kan være påkrevd i en slik sak.

Søknad, med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, legges fram for Styret. Det er først etter Styrets tillatelse at arbeidet kan starte.

Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entredør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret!

11. NAVNESKILT

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være på plass, og av standard type. Nytt skilt bestilles gjennom Styret i Borettslaget.

12. UTEOMRÅDENE.

Grøntarealene og uteområdene er våre felles sted for aktiviteter. Unngå unødig slitasje. Bruk av plenene om våren, under og rett etter snøsmeltingen bør unngås. Klatring i trær og på garasjetak er ikke tillatt. Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt.

Kast ikke mat på bakken til fuglene da dette trekker rotter og mus til borettslaget. Kast ikke søppel på borettslagets område.
Bruk søppelkassene.

13. GARASJER

13 a. Borettslaget har 61 garasjer som vi disponerer. Garasjene ligger ved Steinborgveien 42– 44 og bak blokken i Steinborgveien 34-36. Garasjene leies kun ut til andelseiere i Borettslaget. Ved lading av EL- bil eller ladbar hybrid, skal kun godkjent ladeboks som er satt opp i hver garasje benyttes.

Det er ikke lov til å bruke ordinær kontakt til å lade. Tildeling av garasje skjer etter en venteliste. Leien settes av styret og en eventuell justering skjer den 01.01. hvert år.

13 b. Faste parkeringsplasser
Borettslaget har 38 faste betalte parkeringsplasser. Parkeringsplassene befinner seg ved; Steinborgveien 42 -44, Svartdalsveien 54, ved siden av vaktmestergarasjen og ved Manglerudveien 1. Tildeling av P-plasser skjer etter venteliste. I vårt borettslag har vi elektronisk P-kort. Det betyr at den bil som skal stå parkert må være registret i dette systemet. Ved bilbytte, leiebil etc må det gis beskjed til styret. Parkering kan ikke skje før du fått tilbakemelding på at bilen er registrert, ellers kan det bli ilagt kontrollavgift. Det kan kun være registret 1 bil pr. plass.

13 d. El-bil ladning
På vårt område er det 6 faste El-ladeplasser som er reservert kun for rene El-biler. Tildeling av disse plassene skjer etter venteliste. For å komme på denne ventelisten må du kontakte styret

Ellers gjelder følgende regler:
Parkering og kjøring er generelt ikke tillatt på borettslagets stikkveier og grøntareal. Parkering skal skje på dertil anviste plasser. Kjøring og parkering foran blokkene tillates kun for nødvendig av- og påstigning, eller av- og pålessing. Ved synlig av- og pålessing kan man stå inntil 20 minutter parkert foran blokken/inngangen.

Det er ikke tillatt å hensette kjøretøy, campingvogner eller tilhengere på borettslagets parkeringsplasser, eller grøntområder. Kjøretøy som står parkert helt eller delvis på vårt grøntområde kan bli ilagt kontrollavgift fra vårt parkeringsselskap.

All parkering reguleres av de til enhver tid oppsatte skilter på borettslagets områder.

Reparasjon av kjøretøy, bilvask o.l. skal ikke skje på stikkveiene eller foran blokkenes inngangsparti. Sykling, bruk av rullebrett e.l. må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse eller hinder for andre.

Ved overtredelse av parkeringsreglene vil det bli ilagt kontrollavgift fra parkeringsselskapet.

14. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, etter Styrets tillatelse. Kriterier er at andelseier skal ha god grunn til å holde dyr, samt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer (Husleielovens § 5-2).

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i pensjon uten å søke Styret om dette først.

15. FRAMLEIE AV LEILIGHET

Framleie må godkjennes av styret.
Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboere får av framleier. Andelseieren har også ansvar for at framleier retter seg etter borettslaget husordensregler.
Framleier må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

GODE TIPS OG GENERELLE BORÅD

a) BAD, WC, KRANER, LEDNINGER:

Det i andelseieren egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Mangler man selv ikke kan utbedre bør man melde til vaktmester. Vaktmesteren kan imidlertid ikke pålegges å utføre utbedringer som hører innunder andelseierens vedlikeholdsansvar.

Fett og kaffegrut må ikke kastes i utslagsvasken som ellers lett kan tilstoppes. Et par ganger i året anbefales å skylle avløpsrør med et oppløsningsmiddel. Bruk kun toalettpapir i klosettet. Kast her heller ikke større gjenstander som bleier, bind o.l.

Sjenerende sus i rørledninger kan reduseres ved ikke å skru kranen helt opp. Forlat ikke et rom der kranen står åpen. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle e.l. rundt lekkasjen. La snippen henge ned i en bøtte slik at vannet kan samles opp.

Gjør deg kjent med hvor leilighetens stoppekran befinner seg og hvordan den betjenes. Ta eventuelt kontakt med kyndig nabo eller vaktmester.
Husk frostfaren! Forlat ikke leilighet om vinteren med åpent vindu til bad eller kjøkken.

b) LUFTING

Leiligheten luftes best ut ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid. Det bør være en viss ventilasjon i leiligheten, også om vinteren. La gjerne lufteventilen ha en liten åpning. Det kan ellers lett oppstå kondens på vinduene, eller et undertrykk som kan suge luft fra en leilighet til en annen via avtrekkskanalene.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte i friskluft eller avtrekksventiler. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappegang.

c) FORSIKRING

Borettslaget har tegnet fullverdig byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade i egen eller andres leilighet som følge av vannlekkasje. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg at dette er dekket i din egen innbo- og løsøreforsikring. Vi gjør oppmerksom på at ved bruk av vannseng, så må det tegnes egen forsikring mot vannlekkasje.
I skadetilfelle ved tvil, og ved skade på utvendig glass eller sanitærporselen kontaktes OBOS for å få avgjort om skaden dekkes av borettslagets forsikring.

GENERELLE BESTEMMELSER

d) OPPSIGELSER AV LEIEFORHOLDET

Av husleiekontrakten andel og aksjeleiligheter fremgår det at selskapets styre kan si opp leieforholdet hvis en leier ikke svarer til sine forpliktelser ifølge leiekontrakten, husleieloven, selskapets vedtekter, generalforsamlingens vedtak, samt husordensreglene.

Leieforholdet må i så tilfelle sies opp med minst en måneds varsel, og gjøres gjeldene fra den 1. i den påfølgende kalendermåned. Oppsigelsen må skje ved rekommandert brev og sendes til den adresse leieforholdet gjelder. Hvis det er kjent at leieren ikke bor i leiligheten, må det sendes kopi av oppsigelsen til den kjente adresse.

Det må oppgis grunnen til oppsigelsen. og en må gjøre leieren uttrykkelig oppmerksom på at sak kan reises inne 30 dager etter mottagelsen av brevet i henhold til Husleielovens § 30.

e) SALG AV LEILIGHET

Det er opp til hver enkelt andelseier hvordan man vil gå frem for å selge sin leilighet. Det anbefales å benytte en profesjonell eiendomsmegler til denne prosessen.

f) FLYTTING

Ved flytting til Manglerud Borettslag vil vi minne om følgende leveres til den nye eier:

Nøkler til leiligheten, postkasse, inngangsdør, kjeller, loft, vaskeri, og fellesrom.

Skrot og gjenstander som skal kastes i forbindelse med flyttingen plikter du selv å fjerne. Dersom dette ikke blir gjort må man påregne å bli belastet for eventuelle utgifter i denne forbindelse.

g) INDRE VEDLIKEHOLD, ETC.

Indre vedlikeholdsplikt er omtalt i husleiekontraktens § 6-9 og 10. Paragraf har følgende ordlyd. "Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innen leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner.

Til indre vedlikehold regnes likeens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås.

Likeså plikter leieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp. For mislig omgang med vann bærer eieren selv ansvaret. (Se punkt om forsikring).

Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er med omsyn til rengjøring av trapper og andre fellesrom, samt forøvrig i alle deler pliktig å rette seg etter de gjeldene husordensregler som sammen med selskapets vedtekter vedtas som en del av leiekontrakten.

Alt arbeid som leieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skaden som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på leierens kostnad.

Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leier oppfyller sin vedlikeholdsplikt".

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.

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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.

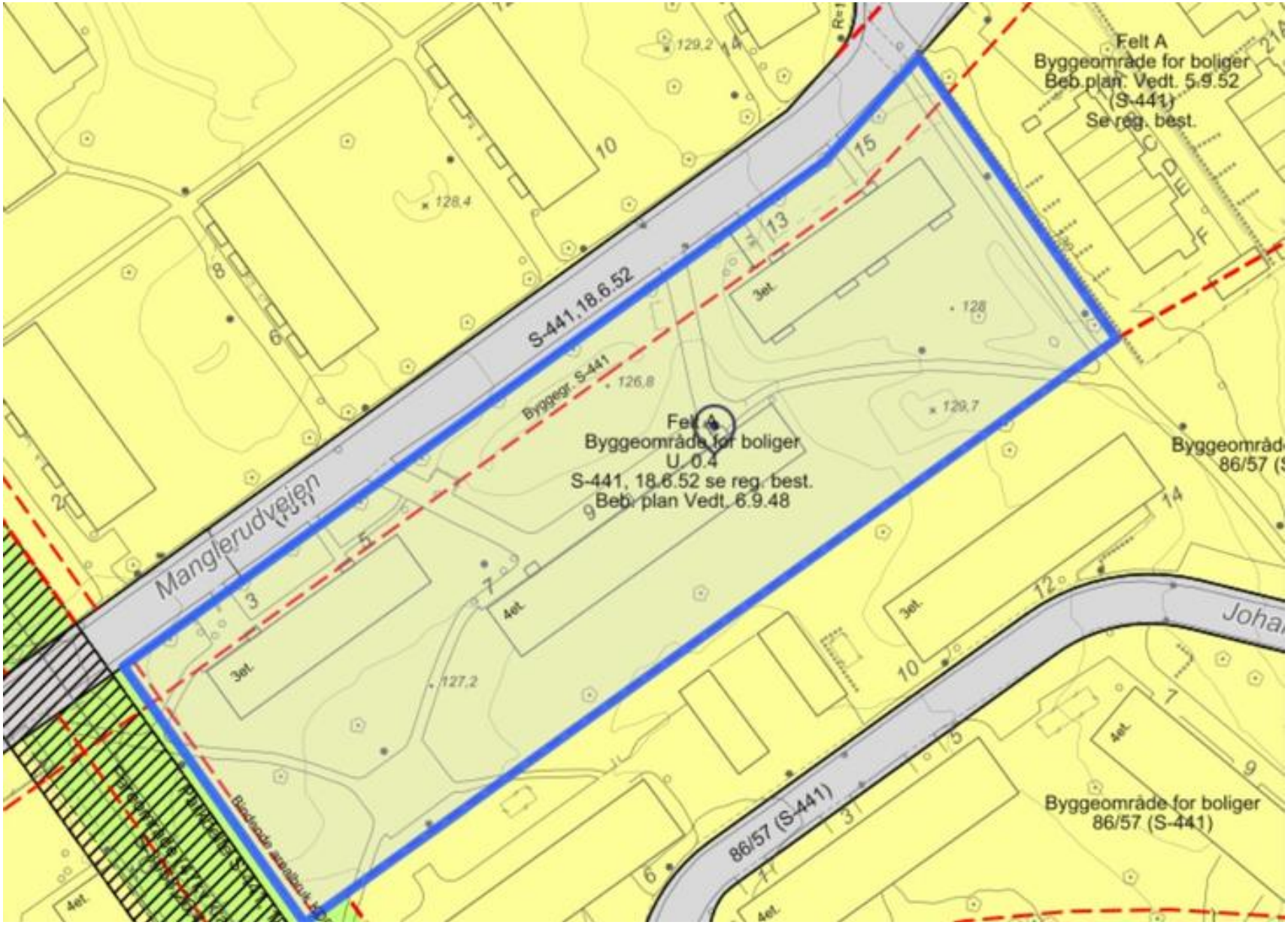
§ 7. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 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.


Felt A
Byggeområde for boliger
Beb.plan. Vedt. 5.9.52
(S-441)
Se reg. best.
S-441,18.6.52
Byggegr. S-441
Manglerudveien
Felt A
Byggeområde for boliger
U. 0.4
S-441, 18.6.52 se reg. best.
Beb. plan Vedt. 6.9.48
Byggeområde for boliger
86/57 (S-441)
86/57 (S-441)
Byggeområde for boliger
86/57 (S-441)
3et.
4et.
128,4
129,2
126,8
129,7
127,2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 121/1949.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 1.oktober 1948 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 148 br.nr. 127

Tomt nr. Blokk 19. vei nr. Manglerud.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6, Oslo. 12

Ansvarshavende: Murmester Olaf Sandberg, c/o Berntsen & Boe A/S, Universitetsgt.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn. Oslo.

Ved den avsluttende synsforretning den 30/10-1951 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 6. mai 1952 vann- og kloakkvesenet 12. september 1952

Feiervesenet 8. desember 1951 ~~bygningskontrollen~~

~~Oslo brannvesen overingeniør~~

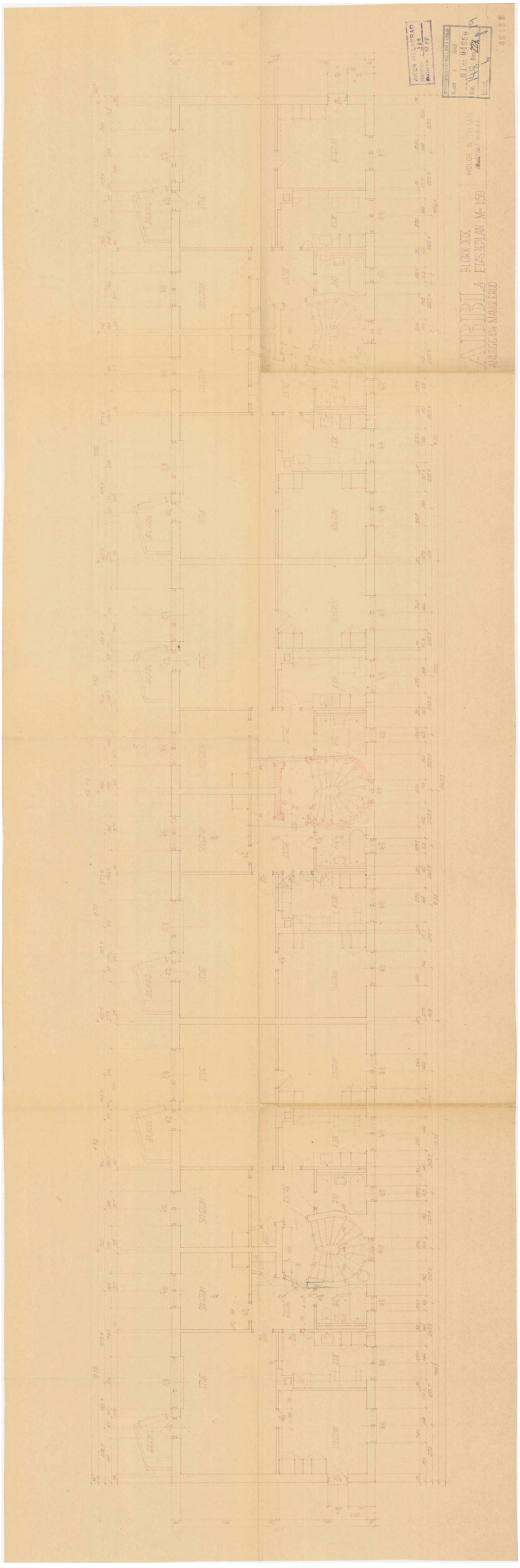
Oslo, bygningskontrollen den 28. april 1954.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Östre distrikt, akeravd.

O. Verndal

O. Verndal.
kst.

Skjema B. 23.


AIBIBL
BLOK XIX
PLATTEGRONDEN M=1:50
ARCHITECTUUR MAGAZIJN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 05 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411227-6 | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MANGLERUDVEIEN 7-11	Eiendom:	148/227
Tiltakshaver:	Manglerud Brl. v/ Lene Ødeby	Adresse:	Manglerudveien 7, 0678 OSLO
Søker:	S-Bygg As, v/ Arne Waal Karlsen	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
Manglerud Brl. v/ Lene Ødeby, Manglerudveien 7, 0678, OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Byskifting vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Manglerudveien 7-9-11	Gnr.148/bnr.227	80/3185

Byggherre

104 Manglerud borettslag v/OBOS
Hammeraborg torg 1

OSLO 1

Ansvarshavende

OF/BS

Dato

25.august 1982.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

A. Sundt.

Bygningsinspektør

Ø. Fjellanger

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Dato: 10.05.2019

Deres ref.: Benedicte Emblem Riise	Vår ref.: 201811016-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marius Nærum	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MANGLERUDVEIEN 3 - 11	Eiendom:	148/227/0/0
Tiltakshaver:	MANGLERUD BORETTSLAG	Adresse:	Steinborgveien 40, 0678 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Strømsveien 200, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Manglerudveien 3 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 10 piper, mottatt 08.05.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.05.2019 av:

Marius Nærum - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MANGLERUD BORETTSLAG, Steinborgveien 40, 0678 OSLO, morten.hermansen@voice.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 10 JUNI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199804916-18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MANGLERUDVEIEN 7,9,11 BLOKK 19	Eiendom:	148/227
Tiltakshaver:	Manglerud borettslag v/ E.Sørensen	Adresse:	Manglerudveien 14, 0678 OSLO
Søker:	Tom Kvalvågnes Siv. ark. mnal	Adresse:	Hegdehaugsveien 22b, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 13-03-2009**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200301977-7**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Manglerudveien 7 – 11

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

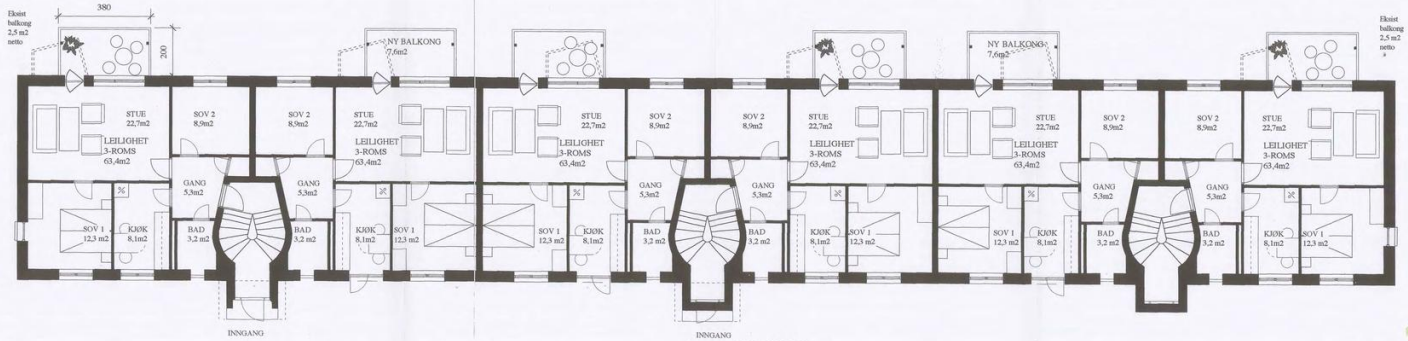
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



TYPISK PLAN

1

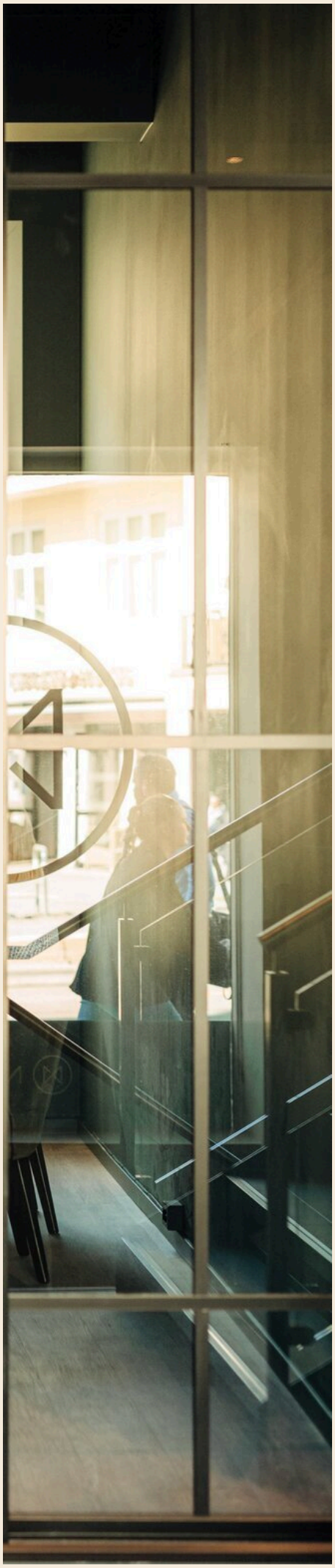
REVISJON:	TEKST:			DATO:	SIGN:
PROSJEKT: Manglerud borettslag Nye balkonger	TEGNING: BLOKK 19 PLAN			FORELØPIG RAMME TILLATELSE	
	DATO:	TEGN:	FIL NAVN: MANGL BRL 19.B.98.19	TEGN.NR: A06-100	REV:
	MAL:	KONTR:			
PROSJ.LEDELS: OBOS Prosjekt AS Pb 6666 St. olavs pl. 0129 Oslo	ARKITEKT: SIVILARKITEKT MNAL TOM KVALVÅGNES HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0367 OSLO TLF: 22 69 91 50 FAX: 22 69 78 50 STRØKEN ARKITEKTGRUPPE				

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0249/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Manglerudveien 11 0678 OSLO
Matrikkel: Gnr 148, bnr 227 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243