

Rugveien 65



Velkommen til

Rugveien 65



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Manglerud

Innbydende og attraktiv 3-roms toppleilighet med solrik balkong | V.vann inkl.|IN-ordning|Nyere kjøkken og bad| Sentralt

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	169 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 128 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 234,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

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







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v / Renee Løkke har gleden av å presentere Rugveien 65 - En lekker og moderne 3-roms med flotte material- og fargevalg, samt gjennomgående god standard. Leiligheten har en god intern beliggenhet i toppetasje og består av tidløs kjøkkenløsning tilknyttet spisestue, pent bad fra 2021, to gode soverom med garderobeløsning, og en innbydende stue med utgang til nord-vestvendt balkong med gode solforhold. Her får du en gjennomgående leilighet med gode lys- og solforhold.

Verdt å merke seg:

- Varmtvann, kabel-tv og bredbånd inkl.
- Bad i regi av brl (2011) og oppgradert i 2021
- IN-ordning
- Nord-vestvendt balkong
- Pipeløp i stue
- Vinduer fra 2016
- Kjøkken fra 2017/18
- 3 kjellerboder
- Kun 12 min m/ T-bane til Oslo sentrum
- Umiddelbar nærhet til Manglerud senter

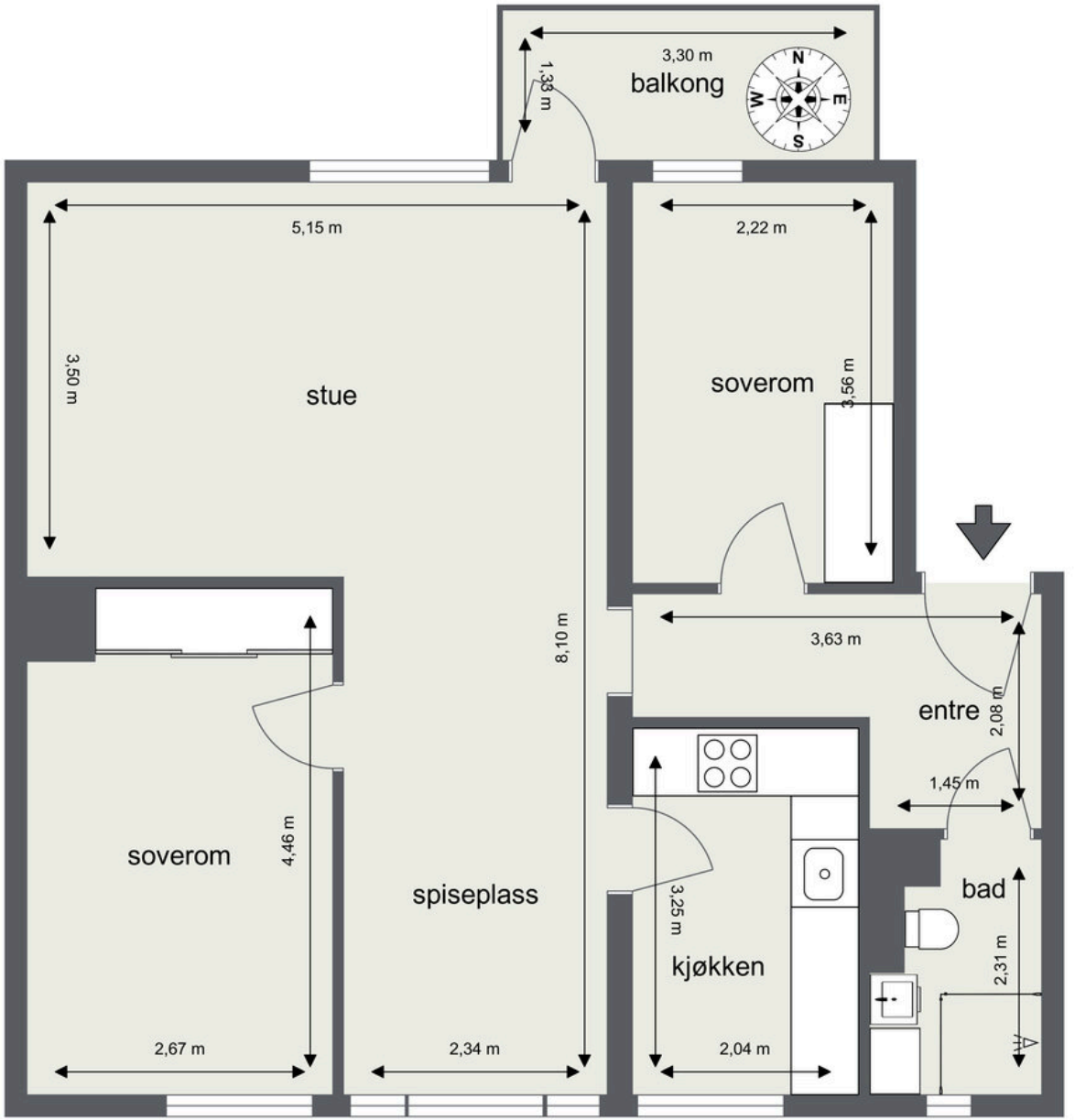
Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue m/spiseplass og 2 soverom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 8 kvm.



Rugveien 65, 4.etg.


P
























BOSCH


BOSCH


















HAV










MANGLERUD
SENTER
10-21(10-18)
Velkommen


1 Bergkrystallen
3168




MANGLERUD
SENTER
10-21(10-18)
Velkommen

Informasjon

Rugveien 65

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0080/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148, bnr 280 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 314 i Manglerudvangen Borettslag, org.nr. 850385432

Selger
Ba-Kien Phillip Doan Vo

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
169 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 119 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 128 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 137 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue m/spiseplass og 2 soverom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:
Entré/gang, bad, kjøkken, stue m/spiseplass og 2 soverom.
Leiligheten disponerer 3 stk. kjellerboder på hhv. 2,14, 2,65 og 3,36 m^2.
Balkong på ca. 4,3 m^2.

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

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til hovedsoverom og kjøkken tar på mot karm.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.

Parkering

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært.
- Badet ble tatt i regi av borettslaget i 2011. Videre har det blitt lagt flis på flis og ny baderomsinnredning i oktober 2021 av Bad og Hjem AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Dette ble gjort i regi av borettslaget i 2011.

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.
- Gammelt hull i pipe ble murt igjen i juli 2024 av Murmester K. Svendsen AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
- I perioden november 2017-januar 2018 ble det utført større oppussing av bolig, hvor det ble satt ny stikkontakter, lysbrytere, ledninger og spotter i taket. Arbeid utført av Proff Elektriker AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Det ble utført ifb oppussing av bad i regi av borettslaget i 2011. Videre har Bad & Hjem AS utført arbeid.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Gulv, vegger, og himling ble pusset opp i alle rom i boligen med unntak av badet i perioden 2017-januar 2018. Det ble i denne forbindelse også montert nytt kjøkken. Elektrisk arbeid i forbindelse med denne oppussingen er adressert under punkt 4, om at det foreligger samsvarserklæring og at dette ble utført av Proff Elektriker AS.

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?
- Bruksareal ble oppgitt til 69 kvm i salgsoppgaven ved kjøp i 2017.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. I april 2018 ble det oppdaget feil på kjøkkenkranen, som medførte lekkasje under vasken. Ikea betalte for ny kjøkkenkran og for rørlegger til å skifte dette. Dette ble utført av Comfort Lambertseter AS. Det har ikke vært noe nytt problem etter at det ble byttet i april 2018.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein og parteier med fasadeplater. Flatt skrånende yttertak antatt tekket med folietekking. Uttrekte inngangspartier med liggende malt kledning og balkonger med perforerte lakkerte stålplater.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger handelen.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner - bad m/varmekabler.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 6 056 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 234,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kapitalkostnader lån 1, kabel-tv og bredbånd fra Telia, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 179 360,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 717 440,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

Borettslaget

Om borettslaget

Manglerudvangen borettslag består av 18 bygninger, hvorav 4 høyblokker og 9 frittstående lavblokker, totalt 504 leiligheter og 34 oppganger. Det er gode forhold for alle beboere i borettslaget for å trives, store grøntarealer, lekeplasser og mange benker hvor man kan ta en prat med en god nabo.

Styreleder informerer om at det ikke er planlagt større arbeid utover vanlig vedlikehold som dekkes via oppsparte midler i borettslaget. Det informeres også om at det skal foretas utvendig drenering av alle fire høyblokkene. Arbeidet vil ikke medføre økte felleskostnader.

Ler mer om borettslaget på deres hjemmesider:
https://manglerudvangen.borettslag.net/

Større vedlikehold og rehabilitering
2022 - Etablering el-bil ladere
2016 - 2017 Vinduer og fasader
2015 - 2016 Utskifting av kjellerdører
2015 - 2016 Utskifting av røykvarslere og pulverapp
2015 - 2016 Rehabilitering av inntaksrør til Rugv 40
2014 - 2015 Gulvbelegg,gjerde pplass,benker,traktor
2014 - 2015 Strømpet uttrekksledninger
2013 - 2014 Oljetank, postkasser, inngangsparti
2012 - 2013 Heisrehabilitering + nytt takbelegg
2011 - 2012 Biloppstillingsplass + rehab. heiser
2010 - 2011 Våtromsrehab. - hovedtavler - vaskerier
2009 - 2010 Våtromsrehabilitering - Get - belysning

2008 Våtromsrehabilitering - ytterdører
2007 Oppstart våtromsrehabilitering
2007 Utskiftning av heiskabler og drivskiver
2005 - 2006 Individuell bytte av ytterdører
2004 - 2005 Individuell bytte av ytterdører
2004 Innkjøp av lekestativer til lekeplass.
2002 Isolering av kjellere i lavblokkene.
2001 - 2003 Rehabilitering av varmeanlegget.
1997 Inngangspartiene i høyblokkene pusset opp.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 169 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: OBBK01-98207584932
Restsaldo: 22.423.912,-
Restløpetid: 22 år
Rente: 5,42%
Andel fellesgjeld: 49.178,-
Andel kapitalkostnader: 319,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: OBBK02-98207584940
Restsaldo: 53.680.151,-
Restløpetid: 17 år
Rente: 5,42%
Andel fellesgjeld: 119.466,-
Andel kapitalkostnader: 898,-
IN-ordning: Ja

Borettslaget har en avtale med OBOS 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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Borettslaget har et lån med mulighet for individuell nedbetaling. Dersom andel fellesgjeld for dette lånet nedbetales vil felleskostnadene reduseres med kr 909,- pr. mnd. Felleskostnader vil utgjøre kr 3 325,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld på dette lånet. Endringer kan forekomme.

Fellesformue

Kr 51 083,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 2 908 223. I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 236 100.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

IF skadeforsikring
Polisenr. 838707

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 430 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Du finner Manglerud senter i nærheten med 60 butikker, dagligvare- og servicetilbud, Burger King, Vinmonopol, klesbutikker, apotek m.m kun 4 minutters gange fra boligen. For et større utvalg av servicetilbud har du Bryn senter og Lambertseter senter en liten kjøretur unna. Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde med bil eller offentlig kommunikasjon, med alt hovedstaden kan tilby.

Fra leiligheten kommer du deg raskt ut på E6/Ring 3 samt Operatunellen med kort kjøreavstand til Oslo sentrum. Få minutter unna leiligheten ligger Manglerud T-bane. Her har du hyppige avganger mot sentrum og andre veien. Fra leiligheten til Jernbanetorget med T-banen tar det deg ca. 12 minutter. Ellers er det flere bussforbindelser som tar deg rundt bydel Østensjø. I tillegg har du flybussen som går rett bak bensinstasjonen.

Området byr på fantastiske naturopplevelser for den spesielt interesserte. Østensjøvannet er et flott område med fine turstier rundt hele vannet på 4,5 km. Herfra kan du også ture videre til Østmarka som byr på flere turområder som bading i Nøklevann.

For deg som helst ønsker å trene innendørs er det tilgang på treningsstudio i nærområdet med Fresh Fitness på Manglerud Senter og Sats på Ryen.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.09.1966.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Det er av takstingeniøren innhentet opplysninger/tegninger om boligens fra PBE saksinnsyn.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/148/280:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43026 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2010 - Dokumentnr: 906545 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Gjelder fremføring og vedlikehold av fjernvarmerør.
Avtalen kan kun slettes av begge parter i fellesskap.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1959 - Dokumentnr: 14610 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:89

06.02.1960 - Dokumentnr: 921588 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 148 bnr 281

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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.
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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 190,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 728,-

Samlet skal selger betale kr. 130 208,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Rugveien 65

Rugveien 65

Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	**6 min** 0.5 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	**10 min** 0.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	**14 min** 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	**16 min** 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	**21 min** 1.7 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**7 min** 3.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	**6 min** 3.7 km

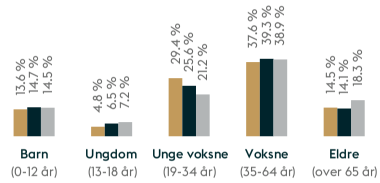
Offentlig transport

Manglerud senter Linje 78A, 78B	**4 min** 0.3 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	**7 min** 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	**22 min** 1.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**8 min** 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 5.4 km

Barnehager

Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	**4 min** 0.3 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	**6 min** 0.4 km
Mangelberget barnehage (1-5 år... 30 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Manglerud skole	5 min
Manglerud idrettspark	11 min
Manglerud bad	5 min
Fresh Fitness Manglerud	5 min

«Som å bo i en liten by i byen :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rugveien 65, 0679 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 280
Andelsnummer 314

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25058 **Referansenummer:** RL7564

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Peek Eiendom AS



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Rugveien 65, leil.nr 4070

Leiligheten fremstår med lite brukasslitasje med tidsriktige detaljer og valg av overflater.
Hele leiligheten, med unntak av bad, ble oppusset i 2017/2018 med nye overflater og gulv, senkede himlinger og nytt EL-anlegg samt flere downlights.
IKEA kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra samme tidsperiode.

Badet ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2011 og i 2021 ble det ytterligere oppgradert med flis på flis -løsning og nye innredninger.

Leiligheten har få avvik, kun mindre avvik som er lett å utbedre.

Oppvarming med elektrisk fyring men det er antatt mulighet for montering av peisovn i stue.
Vinduer fra 2016 byttet i regi av borettslag.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.
Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles
bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

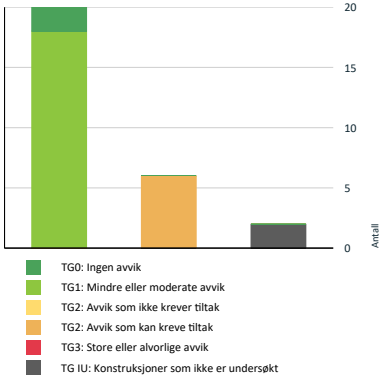
Det er av takstingeniøren innhentet opplysninger/tegninger om boligens fra PBE saksinnsyn.

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bygget er tatt i bruk

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bad oppusset med flis på flis og nye innredninger. Arbeider utført av Bad og Hjem AS.
2017	Modernisering	Gulv, vegger, og himling ble pusset opp i alle rom i boligen med unntak av badet i perioden 2017-januar 2018. Det ble i denne forbindelse også montert nytt kjøkken. Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert fra sikringsskap inn.
2011	Modernisering	Bad/wc rehabilitert i regi av borettslaget med nye overflater, nye sluk, røropplegg og membranløsninger. I forbindelse med våtromsrehabiliteringen ble også alt av felles røropplegg byttet.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein og parteier med fasadeplater. Flatt skrånende yttertak antatt tekket med folietekking.
Uttrekte inngangspartier med liggende malt kledning og balkonger med perforerte lakkerte stålplater.

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med utvendig pulverlakkert aluminiumsbelegg og 2-lags glass fra 2016.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør type B30/DB35.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest/nordvestvendt balkong på ca. 4,3 m2 med adkomst fra stue og med trefliser på betongdekke.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 10,5 m
Rekkverkshøyde er målt til 0.92 m

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: 1-stavs parkett
Vegger: malte slette sparklede flater
Tak/himling: malte slette sparklede flater.

Alle overflater oppusset i 2017 av håndverkere.
Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

I gang er det målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjøkken er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert peisovn i leiligheten. Tidligere hull i pipe etter fjerning av ildsted ble tettet av murmester K. Svendsen AS.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvitmalte 4-speils fyllingsdører og glassdør i trekarm med dempelist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til hovedsoverom og kjøkken tar på mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe og garderobeskap i leiligheten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc er rehabilitert i regi av borettslaget i 2011 med nye overflater, nye sluk, røropplegg og membranløsninger.
Arbeidene ble utført av Sans Bygg AS. Ferdigattest for våtromsprosjektet er datert 19.09.2011
Senere i 2021 ble det lagt flis på flis i regi av nåværende eier og byttet alle innredninger.
Arbeidet ble utført av Bad og hjem AS.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og er med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Vindu i våtsone.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet må tørkes av etter dusj med tørr klut e.l. Det anbefales å behandle vinduet med egnet maling for å minimere evt. skader.
Bunnforing er med fall slik at vann renner av.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og er med elektriske varmekabler.
Det er målt fall på 36 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusj med avstand ca. 188 cm og ca 6 mm fall til sluk i dusjsone.
Hjelpesluk under servant ligger ca. 16 mm høyere enn hovedsluk i dusjsone.

TEK 07:
Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom. Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres. Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.
Våtrom må ha vanntett gulv med mindre installasjonene i rommet utføres slik at vannsøl til gulvet normalt ikke vil forekomme. Tilfredsstillende utførelse

Tilstandsrapport

vil være sveiset plastbelegg eller keramiske fliser med membran. Gjennomføringer i membraner o.a. bør utføres med spesiell omhu slik at funksjonen opprettholdes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales å etablere tett oppkant på minst 25 mm ved dør for å kunne fjerne avviket.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er hovedsluk og hjelpesluk i plast og banemembran med dokumentert utførelse fra 2011.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toppmontert servant i skap, veggmontert toalett, dobbelhengslede dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Speil på vegg over servant med belysning og veggskap.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med skruventil til felles luftekanal. Lite/ingen tilluft under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.





4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot leilighetens yttervegger og kanal. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA innredning fra 2017/2018 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med enkel stålkum og fliser over kjøkkenbenk.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra 2023, induksjonstopp fra 2024, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i kasse på bad.
Forkrommede rør fra himling til dusjbatteri og fra kasse til servant og vaskemaskin.
Alt av røropplegg og felles stigevannrør er byttet ifbm. våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.

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

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsvurdering på felles soilrør/avløpsledninger er ikke utført. Dette kan skyldes manglende tilgang for inspeksjon og at rørene ligger skjult i kanaler og/eller innkassinger. Alt av røropplegg og felles stigevannrør er fra da det ble utført våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som dekkes gjennom sameiets/borettslagets felleskostnader. Anlegget er sameiets/borettslagets ansvar og er ikke testet eller vurdert på befaringene.

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

TG 1 Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner - bad m/varmekabler

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Sikringsskap plassert i fellesareal med automatsikringer.
Hovedsikring/overspenningsvern på 2/40 amp.

Hentet fra samsvarserklæring datert 18,01.2018 utført av Proff elektriker AS;
Stikkontakt -27 stk, dimmer -6 stk, komfyrvakt, komfyrstikk, 2 stk. nye kurser, omtrekking av alle kurser med ny jord, 6 stk takpounkt og montering av 35 stk downlights.

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

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten.
Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

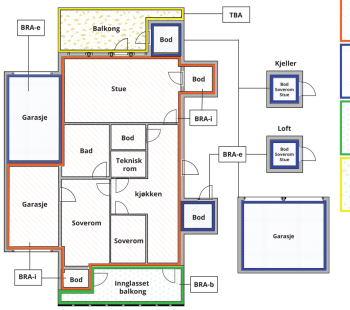
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	69			69	4
Kjellerbod		2		2	
Kjellerbod		3		3	
Kjellerbod		3		3	
SUM	**69**	**8**			**4**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré/gang, Bad, Kjøkken, Stue m/spiseplass, Soverom, Soverom 2		
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer 3 stk. kjellerboder på hhv. 2,14, 2,65 og 3,36 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er av takstingeniøren innhentet opplysninger/tegninger om boligens fra PBE saksinnsyn.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at borettslaget har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og dette er ikke videre kontrollert.

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.4.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Ba-Kien Phillip Doan Vo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	148	280		0	12421.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rugveien 65

Hjemmelshaver
Manglerudvangen Borettslag

Kommentar
Areal er hentet fra Eiendomsverdi.no for gnr/bnr tilhørende objektet.

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
4070/MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG	850385432	4070	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Vo Ba-Kien Phillip Doan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	**Pålydende**	**Opprinnelig innskudd**	**Andel fellesformue**		**Andel fellesgjeld**	
314	100	7 900	51 083	*31.12.2024*	169 000	*01.04.2025*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger på Manglerud med barnevennlig nærområde og kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, kirke, helsestasjon og Manglerud idrettsanlegg med ishall, fotballbane/hall og svømmehall. I nærmiljø ligger også Manglerud Senter og Bryn Senter med et godt utvalg av forretninger, serveringssteder og servicetilbud.
Borettslaget som har adresse Beiteveien 2-10, Plogveien 8-20 og Rugveien 38-44, 53-87 består av 502 andelsleiligheter, fordelt på 18 bygninger. Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	838707			

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

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025	Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Boligblokk	14.04.1959		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2025	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2025	Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rugveien 65, 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 280
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RL7564

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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 2025

Oppdragsnummer
18-0080/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rugveien 65, 0679 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Ba-Kien Phillip Doan Vo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. november 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 838707
Forsikret i: If 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: Badet ble tatt i regi av borettslaget i 2011. Videre har det blitt lagt flis på flis og ny baderomsinnredning i oktober 2021 av Bad og Hjem AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort i regi av borettslaget i 2011.

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: Gammelt hull i pipe ble murt igjen i juli 2024 av Murmester K. Svendsen AS.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I perioden november 2017-januar 2018 ble det utført større oppussing av bolig, hvor det ble satt ny stikkontakter, lysbrytere, ledninger og spotter i taket. Arbeid utført av Proff Elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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: Det ble utført ifb oppussing av bad i regi av borettslaget i 2011. Videre har Bad & Hjem AS utført arbeid

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

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulv, vegger, og himling ble pusset opp i alle rom i boligen med unntak av badet i perioden 2017-januar 2018. Det ble i denne forbindelse også montert nytt kjøkken. Elektrisk arbeid i forbindelse med denne oppussingen er adressert under punkt 4, om at det foreligger samsvarserklæring og at dette ble utført av Proff Elektriker AS.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Bruksareal ble oppgitt til 69 kvm i salgsoppgaven ved kjøp i 2017.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I april 2018 ble det oppdaget feil på kjøkkenkranen, som medførte lekkasje under vasken. Ikea betalte for ny kjøkkenkran og for rørlegger til å skifte dette. Dette ble utført av Comfort Lambertseter AS. Det har ikke vært noe nytt problem etter at det ble byttet i april 2018.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

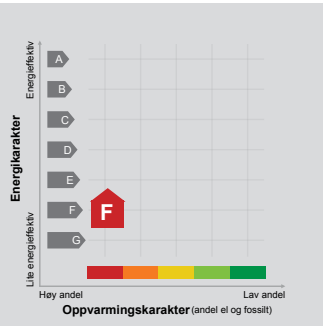
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0080/25

ENERGIATTEST

Adresse	Rugveien 65
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	280
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342470
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-109849
Dato	24.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Kristina Erevik
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: k.erevik@nordvikbolig.no

8466546 95/4070 23.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.04.2025.

Boligselskap:	95 Manglerudvangen Borettslag
Organisasjonsnr:	850.385.432
Andelseier:	Ba-kien Phillip Doan Vo
Leieobjektnr:	4070
Adresse:	Rugveien 65, 0679 OSLO
Andelsnummer:	314
Borettsinnskudd:	kr 7.900,–
Hjemmeside:	manglerudvangen.herborvi.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 838707.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS 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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Takene vil vedlikeholdes fortløpende ved behov.
- Berederrom: Etter at våtromsrehabiliteringen ble gjennomført, ble det opprettet egne berederrom for lavblokkene, i tillegg til de eksisterende fyringsrom/berederrom for høyblokkene. Grunnen til at det ble opprettet slike berederrom for lavblokkene, var at da fikk vi fjernet alle benkeberedere fra de enkeltvise leiligheter, noe som gir færre vannlekkasjer og forsikringsskader. Så varmtvann er inkludert i felleskostnadene for samtlige leiligheter i borettslaget
- Parkeringsplasser: Tildeles eller sies opp til styret. Adresse er: Manglerudvangen Borettslag, Rugveien 38, 0679 Oslo eller e-post manglerudvangen@gmail.com. Det finnes 14 el-bilplasser til utleie, disse fordeles etter venteliste. Kontakt styret for mer informasjon. Garasjeplasser i parkeringshus : Oslo Garasjene, henv. OBOS forretningsbygg v/ Signhild Fjeld, tlf. 22 86 59 55
- Godkjenning av ny andelseier: Søknad skal gå til nestleder Malene Paulgaard (malenepl@hotmail.com).
- Hjemmeside: https://manglerudvangen.borettslag.net/
- Nøkkel- og skiltbestilling: Navneskilt til ringeklokkker for lavblokkene bestilles hos Qualitronic i Hellerduveien 36, tlf: 22757460. Navneskilt for høyblokkene ordnes av vatkmester fortløpende. Send en e-post til mangleruvangen@gmail.com og styret videreformidler denne, eller ring direkte til vaktmester. Skilt til postkassene besstilles hos Servicegruppen AS, på deres hjemmeside (servicegruppen.no. Gi beskjed om at man bor i Mangleruvangen Borettslag for å få bestilt riktig type/størrelse. Alternativt kan man ringe på tlf.: 64 80 26 48. Det utleveres rekvisisjoner for kjøp av nøkler på styrerommet i Rugveien 38, hver annen torsdag i måneden mellom kl. 18.00 og 19.00 (oddetallsuker). Se oversikt over datoer i inngangspartiet i Rugveien 38. Borettslaget har avtale med firmaet Eiendomssikring AS for salg av nøkler.
- Varmemåling i høyblokkene: Fyring er kun i leiligheter i høyblokker, beliggende til Rugveien 38 - 40 - 42 og 44.
- Dyrehold: Nei (men kan få godkjenning etter søknad til styret. Se vedtekter!)
- Individuell innglassing av balkonger ble godkjent på Generalforsamling 29.04.2014. Beboere har fått beskjed om at de ikke kan gjøre dette før styret har funnet en leverandør som kan gjøre dette slik at det blir likt på alle balkonger. Styret jobbet frem til generalforsamlingen 04.05.2015 med å finne løsninger og hente inn tilbud. Det viser seg at det er vanskelig å få til dette på balkongene grunnet rekkverk. Det ble derfor vurdert på generalforsamlingen å bygge om og utvide balkongene, evt at 1 roms leilighetene også skal få balkong. Dette ble ikke vedtatt og det er derfor ikke mulig å gjøre innglassing av balkonger.
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden på det ene lånet i OBOS-banken. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget, samt betalt gebyr. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier. Minimumsbeløpet ved innbetaling er kr 60.000 pr. gang.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207584932	A	22.423.912,-	22 år	12		Flyt	5,42%
* OBBK02-98207584940	A	53.680.151,-	17 år	12		Flyt	5,42%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.234,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.325,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK02	909,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	886,-	9.750,-	51.083,-	170.713,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207584932	49.178,-	319,-
*	OBBK02-98207584940	119.466,-	898,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 169.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher Morgenstierne tlf.22 86 56 35 ev. pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no.

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/Malene Larsen Paulgaard Rugveien 79, 679 OSLO, e-post: malenepl@hotmail.com.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 95
Manglerudvangen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Manglerudvangen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
7. mai 2024 kl. 18:00, Manglerud Skole, i Aulaen..

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Overvåking
8. Flere parkeringsplasser
9. Flagge med regnbueflagget under årets Pride
10. Sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden
11. Måker på taket
12. Oppgradering av internett eller bytte av leverandør
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Manglerudvangen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til innkalling årsmøte 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 550 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 550 000,-.

Sak 7

Overvåking

Forslag fremmet av:
Jan Morten Monsen, Rugveien 40

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter en del innbrudd i boder og vaskeri og forsøk på innbrudd i leiligheter i høyblokkene, så syns jeg det er på tide med å installere overvåking inne ved boder. I tillegg ved postkasser inn mot trapp,heis og vaskeri/boder. Det er allerede kamera på yttervegg av blokkene, men disse tar ikke innvendig i blokka.

Styrets innstilling

Styret har allerede etablert kameraovervåkning ved inngangspartiene i høyblokkene. Dersom vi skulle hatt kameraovervåkning overalt, ville det bli svært kostbart for borettslaget, i tillegg til at det er problematisk i forhold til GDPR. Det vil også kreve mye administrasjon og oppfølging, da vi har 34 inngangspartier, 4 høyblokker med 13 etasjer pluss kjeller og loft hver, 30 oppganger i lavblokkene med 4 etasjer pluss kjeller. Styret tror ikke våre beboere ønsker å føle seg overvåket til enhver tid når de oppholder seg i våre fellesarealer.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget

Forslag til vedtak

Installere overvåking inne ved boder. I tillegg ved postkasser inn mot trapp, heis og vaskeri/boder.

Sak 8

Flere parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Jan Morten Monsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi må regne med at denne vinteren ikke blir den siste med masse snø, da må vi få gjort noe med parkerings muligheter i dette borettslaget. Ikke er det gjesteparkering og ikke er det plass til alle i gata el oppstillingsplasser. Det er rett og slett flaut og måtte be gjester stå ved senteret eller helt nede ved høyspent anlegget, sammen med nedbrente russebusser og i gjenglemt campingbiler. Vi kan ikke belage oss på at Wetlesensvei er ryddet til enhver tid og ledige plasser der. Som jeg nevnte ved tidligere generalforsamling, så har vi nok av plass og ta av. At OBOS har avvist forslag før, betyr ikke at de gjør det nå. De bør i hvert fall komme en tur hitt og se på evt. Alternativer. Ikke bare avvise det med engang. For det blir ikke færre biler med årene. Selv om det skulle bli sånn at alle må ha elbil, så må jo denne ha et sted og stå også.

· Jeg tenker det må være mulig og få til flere plasser på oppstillings plassen bak lavblokkene. Utvide innerste rad mot mast. La masta få to/tre plasser. Da er de langt nok unna blokka og beboerne i Wetlesensvei.

· I tillegg kan det utvides med en rad til innafor oppstillings plassene mellom høyblokkene. Styret har jo allerede fjernet litt gress ved nr 38. til oppstillingsplasser for elbil. Det kan være inn/ut kjøring i hver ende. Det går ann og søke om utkjøring i offentligvei derfra. Hvis det er et problem.

· Hva med og gå sammen med nabo borettslaget, bak lavblokkene, og lage to rader innfra Otto Sogns vei. En rad til oss og en rad til dem.

Bare så det er klart, så er jeg stolt av og bo i et borettslag med så mye fint grønt areal, men i 2024 må vi se på og tenke på at det er ikke lengre sånn at det er kanskje en bil pr husstand. Nå er det kanskje to biler pr husstand.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å utvide antall biloppstillingsplasser, da dette vil gå på bekostning av eksisterende, fine grøntområder som er til glede for alle. Det har stor verdi å ha gode uteområder med grøntarealer man kan benytte, når man bor i blokk med små leiligheter. Dette er et argument eiendomsmeglere bruker når de skal selge boliger i vårt borettslag.

Vi har i løpet av de siste 15 årene økt antall biloppstillingsplasser med nesten 50%. Da vi etablerte biloppstillingsplassene på baksiden av lavblokka i Rugveien 53-59 var dette et område som lå i brakk. Det er ikke anledning til å utvide dette området, da det kommer i konflikt med høyspentmaster. Vi har allerede etablert biloppstillingsplasser så nært opp til disse som vi har fått tillatelse til. Styret mener det ikke er aktuelt å trekke plasser nærmere blokkene, da dette vil forårsake mer trafikk og støy inn mot soverommene som vender denne veien.

Dersom vi skal etablere parallelle plasser med eksisterende plasser på innsiden av gjerdet, vil dette føre til uheldig trafikk foran høyblokkene som styret ikke ønsker, da dette også fungerer som lekeområde og gangvei. Det er flere trær i området, som det ikke er sikkert vi vil få tillatelse til å felle, da dette er søknadspliktig til kommunen. I tillegg vil vi få en konflikt i forhold til trafostasjonene.

Manglerudvangen borettslag eier ikke halvparten av området bak Rugveien mot Otto Sogns vei. Dette er et område som flittig benyttes som park både av våre beboere og våre naboer i sommerhalvåret. Borettslaget i Otto Sogns vei har nylig opparbeidet et felles uteområde med benker og lys i dette området.

Styret minner om at det er mulighet for å leie garasje langs Otto Sogns vei.

Et prosjekt med etablering av nye biloppstillingsplasser vil bli svært kostbart uavhengig av om plassene legges mellom høyblokkene eller på skråtomten bak Rugveien mot Otto Sogns vei. Dette er en kostnad alle beboerne må ta, uten at det vil føre til at alle leiligheter får hver sin parkeringsplass. Det er ikke plass til 504 biloppstillingsplasser på vårt område. I tillegg vil bygging av parkeringsplasser på grøntområder i seg selv være søknadspliktig til kommunen.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

· Jeg tenker det må være mulig og få til flere plasser på oppstillings plassen bak lavblokkene. Utvide innerste rad mot mast. La masta få to/tre plasser. Da er de langt nok unna blokka og beboerne i Wetlesensvei. · I tillegg kan det utvides med en rad til innafor oppstillings plassene mellom høyblokkene. Styret har jo allerede fjernet litt gress ved nr 38. til oppstillingsplasser for elbil. Det kan være inn/ut kjøring i hver ende. Det går ann og søke om utkjøring i offentligvei derfra. Hvis det er et problem. · Hva med og gå sammen med nabo borettslaget, bak lavblokkene, og lage to rader innfra Otto Sogns vei. En rad til oss og en rad til dem.

Sak 9

Flagge med regnbueflagget under årets Pride

Forslag fremmet av:
Kristoffer Gregersen, Rugveien 44

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fremdeles er det slik at man i 64 land kan bli dømt, og i 11 av disse kan man få dødsstraff for å elske noen av samme kjønn. Selv om homofili ble avkriminalisert i Norge for over 50 år siden, er det fremdeles slik at skeive risikerer vold, hatytringer og diskriminering i Norge. «Ung i Oslo» rapporten fra 2023 viser at det er mer utbredt med psykiske problemer og selvmordstanker blant skeiv ungdom.

Pride-måneden er en måned som hvert år markerer kampen vi som mennesker står ovenfor for at alle skal ha rett til å kunne elske den de vil. Mange borettslag i Oslo har allerede begynt å flagge med regnbueflagget under Pride for å solidarisk vise støtte til denne kampen.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme over forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg ber generalforsamlingen behandle forslaget om at Manglerudvangen borettslag skal være et inkluderende borettslag der alle skal føle seg velkommen, og vise dette med å flagge med regnbueflagget under årets Pride.

Sak 10

Sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden

Forslag fremmet av:
Siri Eriksen Gottenborg og Tobias Røed

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bor i Plogveien 12 og har opplevd sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden. Vi har kontaktet skadedyr firma som sier at det bør gjennomføres skadedyrkontroll i hele blokken inkludert alle leiligheter, og tiltak deretter.

Styrets innstilling

I følge borettslagets skadedyrbekjempere er sølvkre og skjeggkre så utbredt og vanlig at det ikke anbefales å gjennomføres ekstraordinære tiltak for å bekjempe dette. De forårsaker heller ikke strukturelle skader på boligen. Både sølvkre og skjeggkre kan enkelt bekjempes ved å sette opp feller som beboer selv kan kjøpe på f.eks. Jernia.

Styret mener dette ikke er en kostnad som skal belastes fellesskapet. Vi anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vi bor i Plogveien 12 og har opplevd sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden. Vi har kontaktet skadedyr firma som sier at det bør gjennomføres skadedyrkontroll i hele blokken inkludert alle leiligheter, og tiltak deretter.

Sak 11

Måker på taket

Forslag fremmet av:
Siri Eriksen Gottenborg og Tobias Røed

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tillegg opplevde vi en god del støy fra måker på taket i fjor sommer som vi gjerne vil være foruten sommere fremover.

Styrets innstilling

Når det gjelder måker på taket har borettslaget erfart at skremsler ikke har noen effekt. Det er like mange måker på takene der skremslene er satt opp. Våre vaktmestre gjennomfører daglige kontroller av takene i mai og juni for å forhindre at fuglene etablerer reder der. Dette er det mest effektive tiltaket vi har, all den tid måkene er fredet og det ikke er tillatt å fjerne egg.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Sette opp noe skremsel på taket/andre verktøy for å unngå måker.

Sak 12

Oppgradering av internett eller bytte av leverandør

Forslag fremmet av:
Adrian Helle, Plogveien 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens internettleveranse går gjennom gamle kobberlinjer. Disse linjene har store begrenseninger hva gjelder hastighet. Spesielt er det begrenset hvor stor opplastningahastighet man har. Hvorfor er **opplastingshastighet** viktig lurer du nok sikkert på. Tidligere fokuserte man i stor grad på å ha en høy **nedlastingshastighet**slikt at man kunne få spille av filmer fra tjenester som YouTube og Netflix med god kvalitet og flere brukere. Dette fungerer fint med dagens løsning. Under pandemien ble det mer vanlig med hjemmekontor og zoom-møter. Med dagens løsning fungerer det da svært dårlig om man er to stykket, eller fler, som skal ha videomøte samtidig da **opplastingshastighet** ikke er høy nok til å sende video fra flere personer i samme boenhet. Dette problemet er spesielt tydelig med bruk av moderne mobiltelefoner, datamaskiner og nettbrett som er avhengig av å sende

opp bilder og videoer man selv tar til tjenester som iCloud og Google Photo. Er man feks en fotograf og ønsker å ta backup av bilder eller video til slike tjenester vil det ta flere titals timer med de hastighetene som Telia tilbyr vårt borettslag.

Derfor er det svært ønskelig at man ser etter en bedre løsning enn dagens, slik at det blir bedre for folk å ha hjemmekontor, ta backup av viktige ting som bilder og videoer samt ha videosamtaler med familie og kollegaer uten problemer.

For enda mer kontekst: i vår boenhet har vi økt pakken inkludert i felleskost til 750 nedlastingshastighet, som kun gir 25 i opplastingshastighet. Dette er som dere sikkert ser en veldig stor forskjell, noe som gjør det svært frustrerende å betale såpass mye ekstra for en veldig liten økning i opplastingshastighet fra det som ellers er inkludert.

Dette kan løses på to måter:

1. Man tar kontakt med Telia og ber dem skru på det som kalles eurodocsis 3.1. Dette er ikke den beste løsningen, men vil gjøre valget og kvaliteten bedre for beboerene.

2. Man gjør en nøyere utredning og ber flere leverandører komme med et tilbud på oppgradering til fiber. Her har jeg flere bekjente i andre borettslag som har hatt god hell, og endt opp med en løsning som **samlet sett er rimeligere** for borettslaget. Her kan man samle tilbud fra Telia, viken fiber, Telenor, globalconnect med flere.

Styrets innstilling

Styret opplyser om at det ikke er riktig at internettet vårt går gjennom gamle kobberlinjer. Vi har en hybrid løsning med fibernoder inn til borettslaget som er fordelt ut til hver enkelt leilighet med koax-kabler.

Borettslaget er bundet til kontrakt med Telia, så det er ikke aktuelt å vurdere et eventuelt bytte av leverandør før kontrakten nærmer seg utløp. Styret har vært i kontakt med flere tilbydere, også det siste året, for å undersøke hvilke tilbud som finnes på markedet for borettslag. Tilbudene vi har fått har ikke vært konkurransedyktige i forhold til eksisterende avtale.

Styret kan undersøke muligheten for Docsis 3.1 innenfor eksisterende kontrakt.

Styret mener generalforsamlingen ikke kan stemme for forslaget, da vi er bundet av en kontrakt.

Forslag til vedtak

1. Oppgradere eksisterende internett til enten eurodocsis 3.1 fra Telia, eller be om oppgradering til fiber 2. Samle tilbud på bytte av anlegg til fiber fra flere leverandører Dette er noe jeg har en følelse av at dere har tatt opp før, men vi, i Plogveien 10, mener dette er noe som er spesielt viktig i disse moderne dager da dagens løsning er mindre enn optimal.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

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

- Reidar Loftesnes

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

- Gro Mette Andersen
- Vibeke Henny Strand

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

- Henrik Fransrud
- Sivert Leth

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

- Camilla Wiik
- Kenneth Lea
- Tobias Røed

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Reidar Loftesnes

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

- Marlene Larsen Paulgaard

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Loftesnes	Rugveien 83
Nestleder	Malene Larsen Paulgaard	Rognerudveien 38 B
Styremedlem	Gro Mette Andersen	Rugveien 71
Styremedlem	June Schierning	Rugveien 85
Styremedlem	Vibeke Henny Strand	Rugveien 40
Varamedlem	Henrik Fransrud	Rugveien 85
Varamedlem	Astrid Sægrov	Rugveien 75

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Reidar Loftesnes	Rugveien 83
Malene Larsen Paulgaard	Rognerudveien 38 B
Varadelegert	
June Schierning	Rugveien 85
Vibeke Henny Strand	Rugveien 40

Valgkomiteen

Ulrikke Pedersen Øvergård	Rugveien 69
Alfhild Halvorsen	Rugveien 40
Angelina Valskrå	Rugveien 40

Generelle opplysninger om Manglerudvangen Borettslag
Borettslaget består av 502 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Manglerudvangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850385432, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
148 275 278 280

Første innflytting skjedde i 1961. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Manglerudvangen Borettslag har 2 ansatte.

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

STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2023/2024

- Styret har avholdt 14 styremøter. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har hatt flere møter og befaringer med OBOS prosjekt og i forbindelse med etablering og ferdigstillelse av avfallsbrønner
- Styret har hatt flere møter og befaringer med OBOS prosjekt og Tronslien AS i forbindelse med drenering rundt høyblokkene
- Styret har hatt flere møter og gjennomganger på telefon, e-post med ANEO (Ohmia Charging), om etablering av ladepunkter på våre biloppstillingsplasser
- Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 21 ganger
- Styret har behandlet 599 saker og besvart alle e-post som har kommet inn til styrets e-postadresse. I tillegg kommer en betydelig e-post-, brev, telefon- og sms-korrespondanse fra styremedlemmenes private e-postadresser og telefoner med beboere, OBOS og leverandører. **Styret minner om at vi ikke benytter vibbo som kommunikasjonskanal**
- Det har blitt sendt ut 11 rundskriv ”Nytt fra Manglerudvangen” og 4 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 43 leiligheter i vårt borettslag
- Styret har behandlet 4 søknader om overlating av bruk
- Tildeling av biloppstillingsplass – 22 stk.
- Styret har vedlikeholdt og oppdatert vår hjemmeside som fungerer som kommunikasjonskanal til våre beboere; http://manglerudvangen.borettslag.net

I denne perioden har styret:
Styret har avholdt 12 ordinære styremøter og 2 ekstraordinært styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet “nøkkelvakt” annenhver torsdag året igjennom, i alt 21 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelbrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

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

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

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

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

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

Styret har fulgt opp avslaget på etablering av avfallsbrønner i Plogveien og Beiteveien. Inntil videre har vi fortsatt en delt løsning, der Plogveien og Beiteveien beholder søppelsjaktene.

Styret har hatt tett dialog med Aneo i forbindelse med etablering av ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser samt etablering av korttidsparkering/ladepunkt for beboere uten egen biloppstillingsplass. Dette prosjektet har av ulike årsaker dratt ut i tid, blant annet fordi vi har
måttet vente på tillatelse fra Elvia for å koble til strøm fra trafostasjonene. Prosjektet ble endelig ferdigstilt i februar 2024.

Styret har søkt og fått tildelt miljøtilskudd fra OBOS til etablering av et sykkelskur ved Rugveien 40. Dette fordi det nyetablerte sykkelskuret mellom Rugveien 42 og 44 ble en suksess. Vi oppfordrer alle beboere til å rydde i sykkelbodene og fjerne sykler som ikke lenger er i bruk.

Styret har utvidet avtalen med Konica Minolta Business Solution AS om videoovervåkning i borettslaget. Det er montert kamera på alle høyblokkene, som dekker avfallsbrønner, vaktmestergarasjene, begge de nye sykkelskurene, loft i høyblokk, og korttidsparkeringen for el-billading.

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

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

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

Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget, både ordinære plasser og elbilplasser. Styret har tildelt 22 plasser i år. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut garasjer i nærområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

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

Den årlige våropprydingen ble utsatt og gjennomført høsten 2023 med bistand fra Furuset IL. Alt som var hensatt av eiendeler i fellesarealene ble da fjernet. Styret vurderer å avvikle ordningen med årlig opprydding, da dette er en stor utgift for borettslaget og på grunn av at gjenbruksstasjonen på Ryen kan benyttes.

Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting ved behov.

Etter forslag på generalforsamlingen i 2023 har vaktmestrene kjøpt inn og plassert ut flere nye benker og bord i borettslagets grøntarealer. Det er også plantet trær rundt avfallsbrønnene.

Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Ren Service AS om ukentlig renhold i fellesarealene.

Styret har innhentet tilbud på forsikring fra andre tilbydere for å se om pris og vilkår som vi i dag har gjennom IF Forsikring AS fortsatt er konkurransedyktige. Så langt har ikke alternativene nådd opp til løsningen vi har i dag.

Som følge av høye kostnader ved fyringsanlegget til høyblokkene, har styret i samråd med vaktmestrene sørget for utskifting av varmepumpene i alle høyblokkene. Dette for å holde forbruk av strøm og biobrensel så lave som mulig.

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

Ruskenaksjonen ble gjennomført høsten 2023, der beboere kunne sette ut avfall. Dette er svært kostbart for borettslaget, så vi oppfordrer beboere til å benytte avfallsstasjonen på Ryen. Denne er gratis.

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET FØLGER OPP:

Drenering rundt høyblokkene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

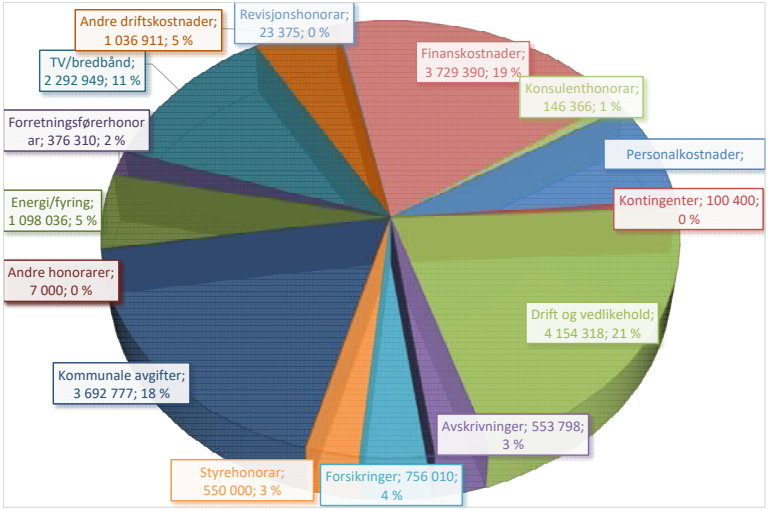
Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at a-konto for brensel var budsjettert som en inntekt. Dette beløpet står spesifisert i note 22.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 200 000,- til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudvangen Borettslag.

Lån
Manglerudvangen Borettslag har 2 lån i OBOS banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar har økt med 5,3% 01.01.2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
Kategori for a-konto oppvarming ble økt med 50% fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**13 397 667**	**14 762 039**	**13 397 667**	**13 312 560**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 908 223	4 116 311	5 012 797	1 236 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	553 798	337 685	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 057 876	-2 732 178	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 481 394	-3 083 484	-379 000	-2 353 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 858	-2 707	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-85 107**	**-1 364 373**	**4 633 797**	**-1 116 900**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**13 312 560**	**13 397 667**	**18 031 464**	**12 195 660**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	15 832 586	15 558 357
Kortsiktig gjeld	-2 520 026	-2 160 690
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**13 312 560**	**13 397 667**

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 581 283	3 839 817	3 807 408	4 862 832
Innkrevde felleskostnader	2	17 475 946	17 176 896	20 079 592	17 603 168
Andre inntekter	3	593 073	122 700	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 650 302**	**21 139 413**	**24 007 000**	**22 586 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 544 856	-1 403 378	-1 150 000	-1 500 000
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	14	-553 798	-337 685	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 375	-22 125	-18 000	-26 000
Andre honorarer		-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-376 310	-361 140	-375 900	-399 000
Konsulenthonorar	7	-146 366	-431 093	-200 000	-190 000
Kontingenter		-100 400	-100 400	-100 400	-100 400
Drift og vedlikehold	8	-4 154 318	-3 642 522	-4 500 000	-4 200 000
Forsikringer		-756 010	-845 167	-1 100 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-3 692 777	-3 034 118	-3 644 500	-4 329 000
Energi/fyring		-1 098 036	-1 323 864	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 292 949	-1 924 824	-1 950 000	-2 407 000
Andre driftskostnader	10	-1 036 911	-1 072 813	-1 043 446	-1 120 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 333 107**	**-15 056 129**	**-15 939 246**	**-17 028 900**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 317 194**	**6 083 283**	**8 067 754**	**5 557 100**
DRIFTSRESULTAT		**6 317 194**	**6 083 283**	**8 067 754**	**5 557 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	320 419	103 155	0	0
Finanskostnader	12	-3 729 390	-2 070 127	-3 054 957	-4 321 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 408 971**	**-1 966 972**	**-3 054 957**	**-4 321 000**
ÅRSRESULTAT		**2 908 223**	**4 116 311**	**5 012 797**	**1 236 100**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 908 223	4 116 311		

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 838707. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 -	Etablering el-bil ladere	
2016 - 2017	Vinduer og fasader	Utskifting av samtlige vinduer og oppussing av alle fasader.
2015 - 2016	Utskifting av kjellerdører	
2015 - 2016	Utskifting av røykvarslere og pulverapp	Utskifting av røykvarslere og utlevering av pulverapparater
2015 - 2016	Rehabilitering av inntaksrør til Rugv 40	Rehabilitering av inntaksrør til Rugveien 40
2014 - 2015	Gulvbelegg,gjerde p-plass,benker,traktor	Utskifting av gulvbelegg i noen etasjer i høyblokkene Gjerdene til parkeringsplassene er skiftet ut Innkjøp av benker, bord og bordtennisbord til uteareale ne Innkjøp av ny traktor
2014 - 2015	Strømpet uttrekksledninger	Strømpet uttrekksledninger
2013 - 2014	Oljetank, postkasser, inngangsparti	Skifte av ødelagt oljetank og gått over til biobrensel Bytte av samtlige postkasser Skifte av inngangsparti i høyblokkene Skifte av sylinderlås for fellesvaskeri
2012 - 2013	Heisrehabilitering + nytt takbelegg	Rehabilitering av heiser Prosjektering og utførelse av utskiftning av takbelegg
2011 - 2012	Biloppstillingsplass + rehab. heiser	Oppføring av 44 nye biloppstillingsplasser. Prosjekt for ombygging/rehabilitering av heiser.
2010 - 2011	Våtromsrehab. - hovedtavler - vaskerier	Våtromsrehabilitering. Utskiftning av samtlige hovedtavler og oppgradering av sikringsskap. Oppussing av samtlige vaskerier.
2009 - 2010	Våtromsrehabilitering - Get - belysning	Våtromsrehabilitering. Oppgradering av avtale med Get. utskiftning til strømbesparende belysning i trappeoppganger.
2008	Våtromsrehabilitering - ytterdører	Våtromsrehabilitering. Individuelle bytter av ytterdører.
2007	Oppstart våtromsrehabilitering	Rehabilitert avløpsledninger.
2007	Utskiftning av heiskabler og drivskiver	
2005 - 2006	Individuell bytte av ytterdører.	Nye brannsikringsikringstiltak i hver enkelt leilighet. Maling utvendig av vinduer/dører. Maling av oppganger. Utskifting av bæreweier/drivskiver på heiser.
2004 - 2005	Individuell bytte av ytterdører.	

2004	Innkjøp av lekestativer til lekeplass.	
2002	Isolering av kjellere i lavblokkene.	
2001 - 2003	Rehabilitering av varmeanlegget.	
1997	Inngangspartiene i høyblokkene pusset opp.	Etterisolert gesimser lavblokker.
1996	Oppussing av en del oppganger i høyblokkene.	
1994	Utbedring av parkeringsplassene.	Modernisering av heisene.
1990	Oppussing av alle trapperom.	Skiftet loftsvinduer samt vinduer i vaskerom og kjellerrom.
1990 - 1992	Rehabilitering.	Fasadeisolering, forblending med tegl, panel, pusssystem. Utbedring av balkonger.

Hei,

De sittende styremedlemmer som ønsker å stille til gjenvalg. Samtlige i valgkomiteen ønsker å trekke seg.
I år har vi noen nye som var interessert i å stille til valg. De er villige til enten å være med i selve styret, være vara eller bli med i valgkomiteen.
Styret gjør en god jobb for borettslaget vårt og valgkomiteen ønsker de lykke til videre med oppgavene de har.

Her er valgkomiteens innstilling for 2024,

Vi har valgt å innstille følgende kandidater:

A) Valg av leder for 1 år:
Reidar Loftesnes, Rugveien 83

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år :
Styremedlem Gro Mette Andersen,
Styremedlem Vibeke Henny Strand, Rugveien 40

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
Reidar Loftesnes, Rugveien 83
Marlene Larsen Paulgaard

E) Valg av varamedlemmer til styret, velges for 2 år
Henrik Fransrud, Rugveien 85
Sivert Leth , Rugveien 79

F) Valg av medlemmer til valgkomiteen
Tobias Røed, Plogveien 12
Kenneth Lea, Plogveien 12
Camilla Wiik, Rugveien 40
Alfhild er villig til å hjelpe de nye medlemmene i valgkomiteen i en overgangsperiode om de så ønsker/har behov for dette.

Mvh

Angelina, Ulrikke og Alfhild
Valgkomiteen i Manglerudvangen Brl.

Protokoll til årsmøte 2024 for Manglerudvangen Borettslag

Organisasjonsnummer: 850385432
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Manglerud Skole, i Aulaen..

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Christopher Morgenstierne er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. 30 fremmøtte og 2 fullmakter**
Totalt 32 stemmeberettigede

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte.

✓ **Vedtatt. Protokollfører Christopher Morgenstierne**
protokollvitne Kenneth Lea
protokollvitne Alfhild Halvorsen

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 550 000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 550 000,-.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 550 000,-. + og godtgjørelse til valgkomite kr. 7 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Overvåking

Fremmet av: Jan Morten Monsen, Rugveien 40

Etter en del innbrudd i boder og vaskeri og forsøk på innbrudd i leiligheter i høyblokkene, så syns jeg det er på tide med å installere overvåking inne ved boder. I tillegg ved postkasser inn mot trapp,heis og vaskeri/boder. Det er allerede kamera på yttervegg av blokkene, men disse tar ikke innvendig i blokka.

Styrets innstilling
Styret har allerede etablert kameraovervåkning ved inngangspartiene i høyblokkene. Dersom vi skulle hatt kameraovervåkning overalt, ville det bli svært kostbart for borettslaget, i tillegg til at det er problematisk i forhold til GDPR. Det vil også kreve mye administrasjon og oppfølging, da vi har 34 inngangspartier, 4 høyblokker med 13 etasjer pluss kjeller og loft hver, 30 oppganger i lavblokkene med 4 etasjer pluss kjeller. Styret tror ikke våre beboere ønsker å føle seg overvåket til enhver tid når de oppholder seg i våre fellesarealer.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Flere parkeringsplasser

Fremmet av: Jan Morten Monsen

Vi må regne med at denne vinteren ikke blir den siste med masse snø, da må vi få gjort noe med parkerings muligheter i dette borettslaget. Ikke er det gjesteparkering og ikke er det plass til alle i gata el oppstillingsplasser. Det er rett og slett flaut og måtte be gjester stå ved senteret eller helt nede ved høyspent

anlegget, sammen med nedbrente russebusser og i gjenglemt campingbiler. Vi kan ikke belage oss på at Wetlesensvei er ryddet til enhver tid og ledige plasser der. Som jeg nevnte ved tidligere generalforsamling, så har vi nok av plass og ta av. At OBOS har avvist forslag før, betyr ikke at de gjør det nå. De bør i hvert fall komme en tur hitt og se på evt. Alternativer. Ikke bare avvise det med engang. For det blir ikke færre biler med årene. Selv om det skulle bli sånn at alle må ha elbil, så må jo denne ha et sted og stå også.

· Jeg tenker det må være mulig og få til flere plasser på oppstillings plassen bak lavblokkene. Utvide innerste rad mot mast. La masta få to/tre plasser. Da er de langt nok unna blokka og beboerne i Wetlesensvei.

· I tillegg kan det utvides med en rad til innafor oppstillings plassene mellom høyblokkene. Styret har jo allerede fjernet litt gress ved nr 38. til oppstillingsplasser for elbil. Det kan være inn/ut kjøring i hver ende. Det går ann og søke om utkjøring i offentligvei derfra. Hvis det er et problem.

· Hva med og gå sammen med nabo borettslaget, bak lavblokkene, og lage to rader innfra Otto Sogns vei. En rad til oss og en rad til dem.

Bare så det er klart, så er jeg stolt av og bo i et borettslag med så mye fint grønt areal, men i 2024 må vi se på og tenke på at det er ikke lengre sånn at det er kanskje en bil pr husstand. Nå er det kanskje to biler pr husstand.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å utvide antall biloppstillingsplasser, da dette vil gå på bekostning av eksisterende, fine grøntområder som er til glede for alle. Det har stor verdi å ha gode uteområder med grøntarealer man kan benytte, når man bor i blokk med små leiligheter. Dette er et argument eiendomsmeglere bruker når de skal selge boliger i vårt borettslag.

Vi har i løpet av de siste 15 årene økt antall biloppstillingsplasser med nesten 50%. Da vi etablerte biloppstillingsplassene på baksiden av lavblokka i Rugveien 53-59 var dette et område som lå i brakk. Det er ikke anledning til å utvide dette området, da det kommer i konflikt med høyspentmaster. Vi har allerede etablert biloppstillingsplasser så nært opp til disse som vi har fått tillatelse til. Styret mener det ikke er aktuelt å trekke plasser nærmere blokkene, da dette vil forårsake mer trafikk og støy inn mot soverommene som vender denne veien.

Dersom vi skal etablere parallelle plasser med eksisterende plasser på innsiden av gjerdet, vil dette føre til uheldig trafikk foran høyblokkene som styret ikke ønsker, da dette også fungerer som lekeområde og gangvei. Det er flere trær i området, som det ikke er sikkert vi vil få tillatelse til å felle, da dette er søknadspliktig til kommunen. I tillegg vil vi få en konflikt i forhold til trafostasjonene.

Manglerudvangen borettslag eier ikke halvparten av området bak Rugveien mot Otto Sogns vei. Dette er et område som flittig benyttes som park både av våre beboere og våre naboer i sommerhalvåret. Borettslaget i Otto Sogns vei har nylig opparbeidet et felles uteområde med benker og lys i dette området.

Styret minner om at det er mulighet for å leie garasje langs Otto Sogns vei.

Et prosjekt med etablering av nye biloppstillingsplasser vil bli svært kostbart uavhengig av om plassene legges mellom høyblokkene eller på skråtomten bak Rugveien mot Otto Sogns vei. Dette er en kostnad alle beboerne må ta, uten at det vil føre til at alle leiligheter får hver sin parkeringsplass. Det er ikke plass til 504 biloppstillingsplasser på vårt område. I tillegg vil bygging av parkeringsplasser på grøntområder i seg selv være søknadspliktig til kommunen.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
· Jeg tenker det må være mulig og få til flere plasser på oppstillings plassen bak lavblokkene. Utvide innerste rad mot mast. La masta få to/tre plasser. Da er de langt nok unna blokka og beboerne i Wetlesensvei. · I tillegg kan det utvides med en rad til innafor oppstillings plassene mellom høyblokkene. Styret har jo allerede fjernet litt gress ved nr 38. til oppstillingsplasser for elbil. Det kan være inn/ut kjøring i hver ende. Det går ann og søke om utkjøring i offentligvei derfra. Hvis det er et problem. · Hva med og gå sammen med nabo borettslaget, bak lavblokkene, og lage to rader innfra Otto Sogns vei. En rad til oss og en rad til dem.

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen ønsker at styret skal utrede muligheten for flere biloppstillingsplasser.

9. Flagge med regnbueflagget under årets Pride

Fremmet av: Kristoffer Gregersen, Rugveien 44

Fremdeles er det slik at man i 64 land kan bli dømt, og i 11 av disse kan man få dødsstraff for å elske noen av samme kjønn. Selv om homofili ble avkriminalisert i Norge for over 50 år siden, er det fremdeles slik at skeive risikerer vold, hatytringer og diskriminering i Norge. «Ung i Oslo» rapporten fra 2023 viser at det er mer utbredt med psykiske problemer og selvmordstanker blant skeiv ungdom.

Pride-måneden er en måned som hvert år markerer kampen vi som mennesker står ovenfor for at alle skal ha rett til å kunne elske den de vil. Mange borettslag i Oslo har allerede begynt å flagge med regnbueflagget under Pride for å solidarisk vise støtte til denne kampen.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme over forslaget.

Forslag til vedtak:
Jeg ber generalforsamlingen behandle forslaget om at Manglerudvangen borettslag skal være et inkluderende borettslag der alle skal føle seg velkommen, og vise dette med å flagge med regnbueflagget under årets Pride.

Vedtatt. 16 stemmer for og 5 stemmer mot

10. Sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden

Fremmet av: Siri Eriksen Gottenborg og Tobias Røed

Vi bor i Plogveien 12 og har opplevd sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden. Vi har kontaktet skadedyr firma som sier at det bør gjennomføres skadedyrkontroll i hele blokken inkludert alle leiligheter, og tiltak deretter.

Styrets innstilling
I følge borettslagets skadedyrbekjempere er sølvkre og skjeggkre så utbredt og vanlig at det ikke anbefales å gjennomføres ekstraordinære tiltak for å bekjempe dette. De forårsaker heller ikke strukturelle skader på boligen. Både sølvkre og skjeggkre kan enkelt bekjempes ved å sette opp feller som beboer selv kan kjøpe på f.eks. Jernia.

Styret mener dette ikke er en kostnad som skal belastes fellesskapet. Vi anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi bor i Plogveien 12 og har opplevd sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden. Vi har kontaktet skadedyr firma som sier at det bør gjennomføres skadedyrkontroll i hele blokken inkludert alle leiligheter, og tiltak deretter.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret bestiller skjeggkre feller, som vaktmester setter ut i kjeller og boder på berørte adresser.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

11. Måker på taket

Fremmet av: Siri Eriksen Gottenborg og Tobias Røed

I tillegg opplevde vi en god del støy fra måker på taket i fjor sommer som vi gjerne vil være foruten sommere fremover.

Styrets innstilling
Når det gjelder måker på taket har borettslaget erfart at skremsler ikke har noen effekt. Det er like mange måker på takene der skremslene er satt opp. Våre vaktmestre gjennomfører daglige kontroller av takene i mai og juni for å forhindre at fuglene etablerer reder der. Dette er det mest effektive tiltaket vi har, all den tid måkene er fredet og det ikke er tillatt å fjerne egg.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

12. Oppgradering av internett eller bytte av leverandør

Fremmet av: Adrian Helle, Plogveien 10

Dagens internettleveranse går gjennom gamle kobberlinjer. Disse linjene har store begrenseninger hva gjelder hastighet. Spesielt er det begrenset hvor stor opplastningahastighet man har. Hvorfor er **opplastingshastighet** viktig lurer du nok sikkert på. Tidligere fokuserte man i stor grad på å ha en høy **nedlastingshastighet**slikt at man kunne få spille av filmer fra tjenester som YouTube og Netflix med god kvalitet og flere brukere. Dette fungerer fint med dagens løsning. Under pandemien ble det mer vanlig med hjemmekontor og zoom-møter. Med dagens løsning fungerer det da svært dårlig om man er to stykket, eller fler, som skal ha videomøte samtidig da **opplastingshastighet** ikke er høy nok til å sende video fra flere personer i samme boenhet. Dette problemet er spesielt tydelig med bruk av moderne mobiltelefoner, datamaskiner og nettbrett som er avhengig av å sende opp bilder og videoer man selv tar til tjenester som iCloud og Google Photo. Er man feks en fotograf og ønsker å ta backup av bilder eller video til slike tjenester vil det ta flere titals timer med de hastighetene som Telia tilbyr vårt borettslag.

Derfor er det svært ønskelig at man ser etter en bedre løsning enn dagens, slik at det blir bedre for folk å ha hjemmekontor, ta backup av viktige ting som bilder og videoer samt ha videosamtaler med familie og kollegaer uten problemer.

For enda mer kontekst: i vår boenhet har vi økt pakken inkludert i felleskost til 750 nedlastingshastighet, som kun gir 25 i opplastingshastighet. Dette er som dere sikkert ser en veldig stor forskjell, noe som gjør det svært frustrerende å betale såpass mye ekstra for en veldig liten økning i opplastingshastighet fra det som ellers er inkludert.

Dette kan løses på to måter:

1. Man tar kontakt med Telia og ber dem skru på det som kalles eurodocsis 3.1. Dette er ikke den beste løsningen, men vil gjøre valget og kvaliteten bedre for beboerene.

2. Man gjør en nøyere utredning og ber flere leverandører komme med et tilbud på oppgradering til fiber. Her har jeg flere bekjente i andre borettslag som har hatt god hell, og endt opp med en løsning som **samlet sett er rimeligere** for borettslaget. Her kan man samle tilbud fra Telia, viken fiber, Telenor, globalconnect med flere.

Styrets innstilling
Styret opplyser om at det ikke er riktig at internettet vårt går gjennom gamle kobberlinjer. Vi har en hybrid løsning med fibernoder inn til borettslaget som er fordelt ut til hver enkelt leilighet med koax-kabler.

Borettslaget er bundet til kontrakt med Telia, så det er ikke aktuelt å vurdere et eventuelt bytte av leverandør før kontrakten nærmer seg utløp. Styret har vært i kontakt med flere tilbydere, også det siste året, for å undersøke hvilke tilbud som finnes på markedet for borettslag. Tilbudene vi har fått har ikke vært konkurransedyktige i forhold til eksisterende avtale.

Styret kan undersøke muligheten for Docsis 3.1 innenfor eksisterende kontrakt.

Styret mener generalforsamlingen ikke kan stemme for forslaget, da vi er bundet av en kontrakt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Oppgradere eksisterende internett til enten eurodocsis 3.1 fra Telia, eller be om oppgradering til fiber.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
2. Samle tilbud på bytte av anlegg til fiber fra flere leverandører Dette er noe jeg har en følelse av at dere har tatt opp før, men vi, i Plogveien 10, mener dette er noe som er spesielt viktig i disse moderne dager da dagens løsning er mindre enn optimal.

❌ **Ikke vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Reidar Loftesnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gro Mette Andersen
Vibeke Henny Strand

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Gro Mette Andersen
Vibeke Henny Strand

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Tobias Røed
Kenneth Lea
Camilla Wiik

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tobias Røed
Kenneth Lea
Camilla Wiik

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Reidar Loftesnes

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Malene Larsen Paulgaard

Valgt inn ved akklamasjon.
Følgende stilte til valg:
Malene Larsen Paulgaard

HUSORDENSREGLER FOR MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9.5.2016

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro og orden

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

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

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

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

§ 3 Bruk av uteområdene

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

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

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

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

§ 4 Fellesarealer

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

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

§ 5 Tørking og vasking av tøy

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

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

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

Tørkeplassen skal kun benyttes i vaskeriets åpningstid.

§ 6 Blomsterkasser

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

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

§ 7 Utvendige persienner, markiser og avskjerming

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

§ 8 Lufting

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

Pass på at åpne vinduer ikke kan forårsake skade.

§ 9 Grilling

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

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

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

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

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

OBOS
Manglerudvangen Borettslag

Søknad om tillatelse til dyrehold

Undertegnede _____ med adresse _____, leilighetsnr. _____

søker med dette om rett til å holde _____.

Egenerklæring:

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

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

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

OBOS
Manglerudvangen Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

for Manglerudvangen borettslag org nr 850 385 432

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

berettiget.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).
(5) Avregningen av
brenselsregnskapet for leiligheter i høyblokkene belastes/tilbakebetales til den/de som står som andelseier på avregningstidspunktet. Ved eierskifte er selger forpliktet til å opplyse kjøper om at det ved avregningen av brenselsregnskapet kan påløpe kostnader for foregående års forbruk.

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/LH.

KOPI

Oslo, den 9-9-66.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148 bnr.280 (av bnr.188), blokk 15, felt G,

Journalnr. 59/452.

Arbeidets art
Nybygg.

Rugveien 65-67, Manglerud.

Avsluttende synsforretning
Oslo,3/1-66.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Engh & Qvam, Universitetsgt. 14.

Ansvarshavende
Leif Hannemyr, c/o Moderne Bygg A/S.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

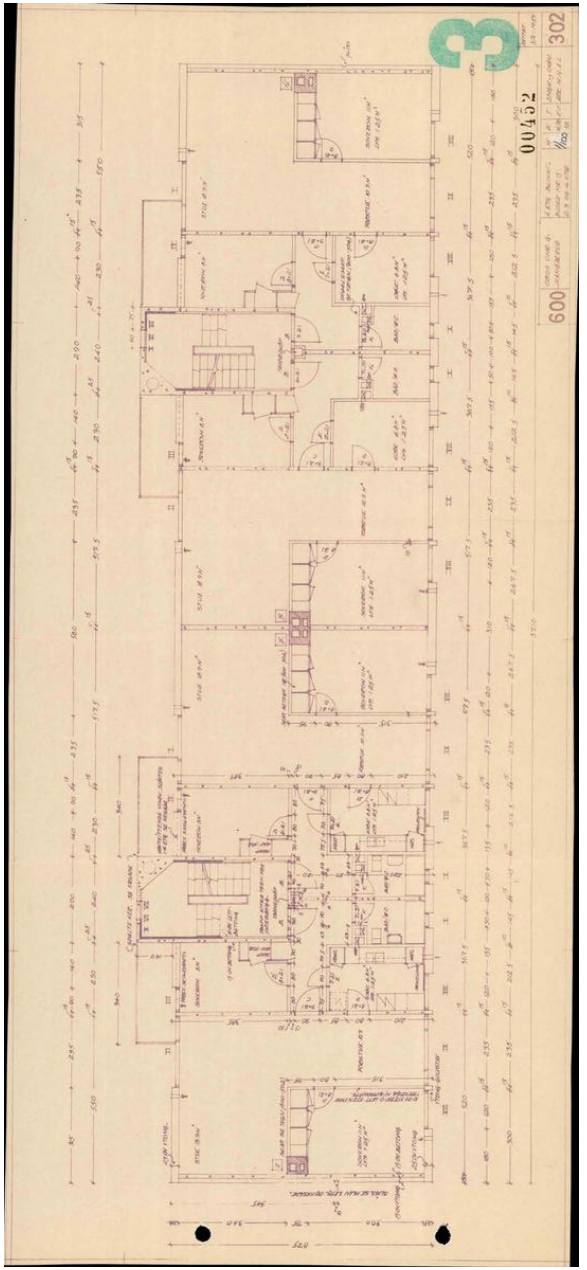
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

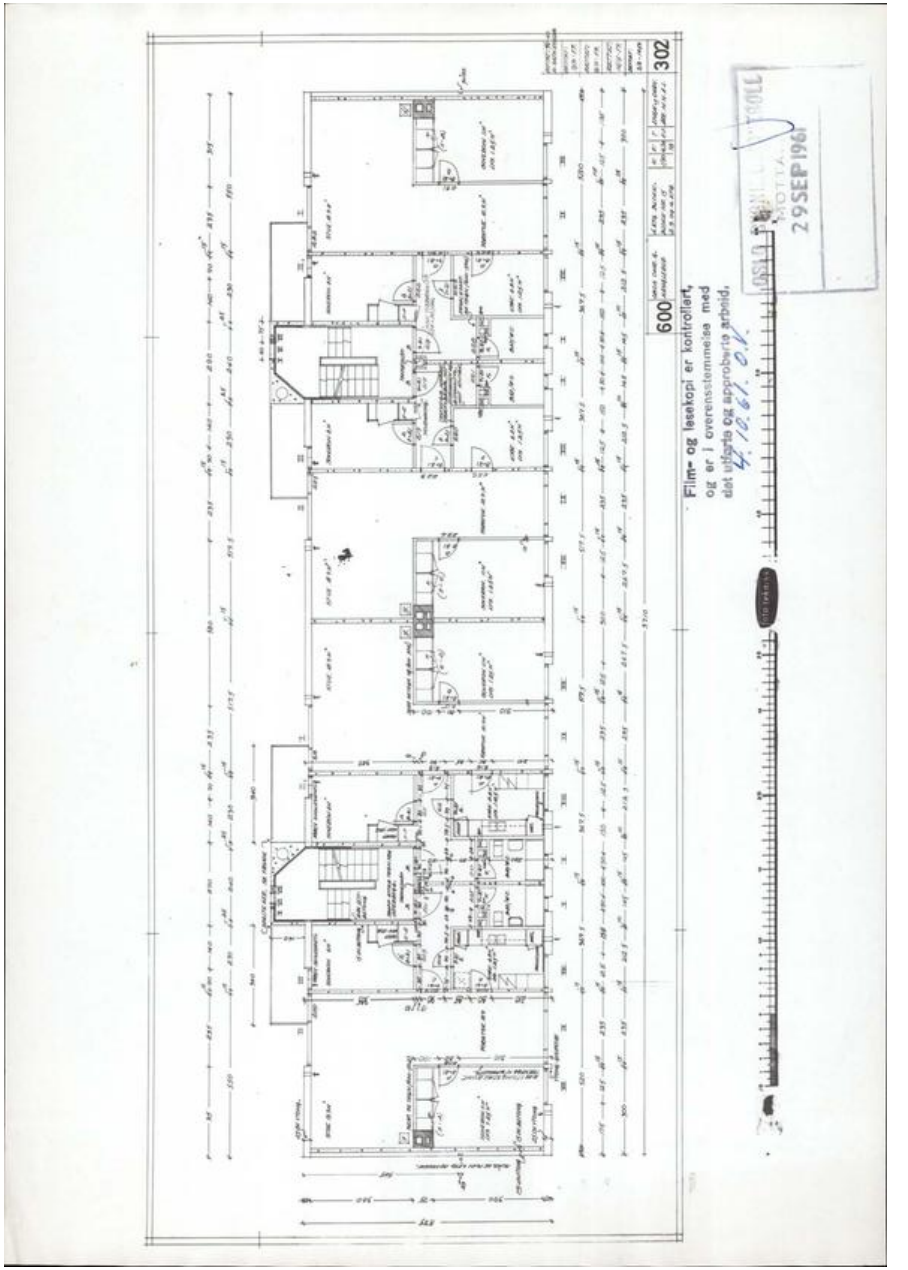
Distriktsingeniør

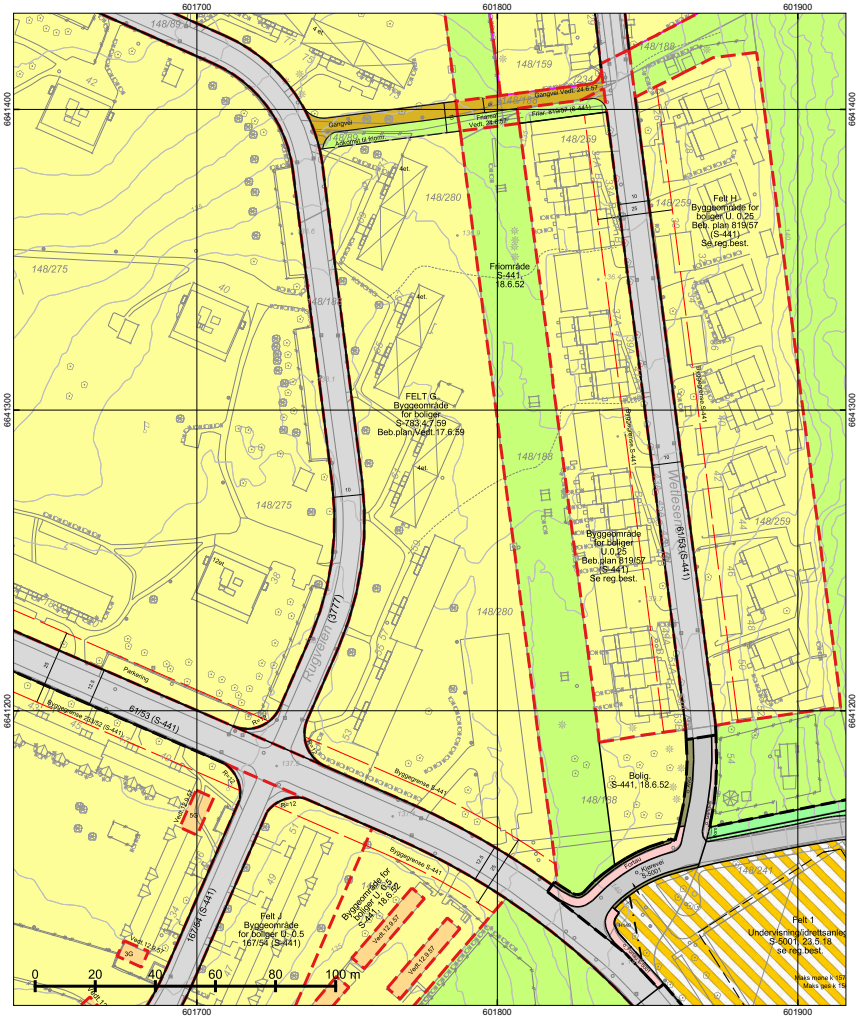
T. Busch.

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

Stenk C/B. 2000. K. A. 5073/65. —


3
00452
600
302


600
302
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.
4/10 61. O.V.
29SEP1961



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

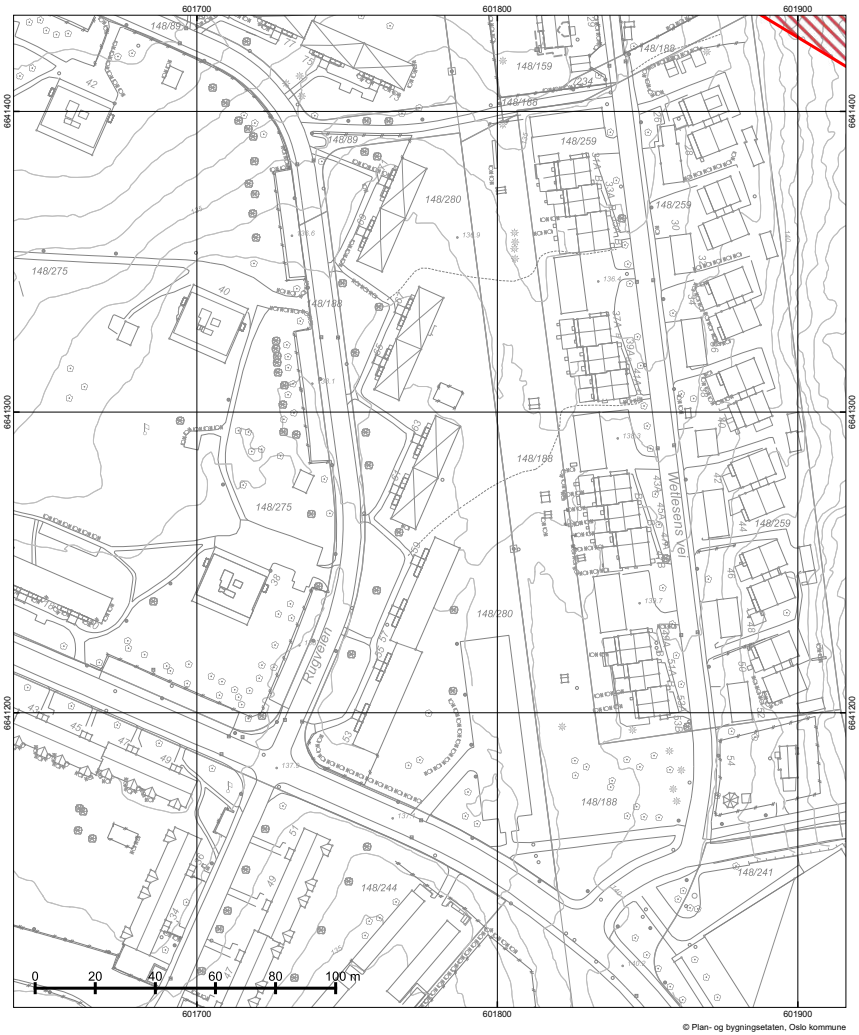
PlottID/Best.nr: 141619/ 86510329
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: RUGVEIEN 65
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/280

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

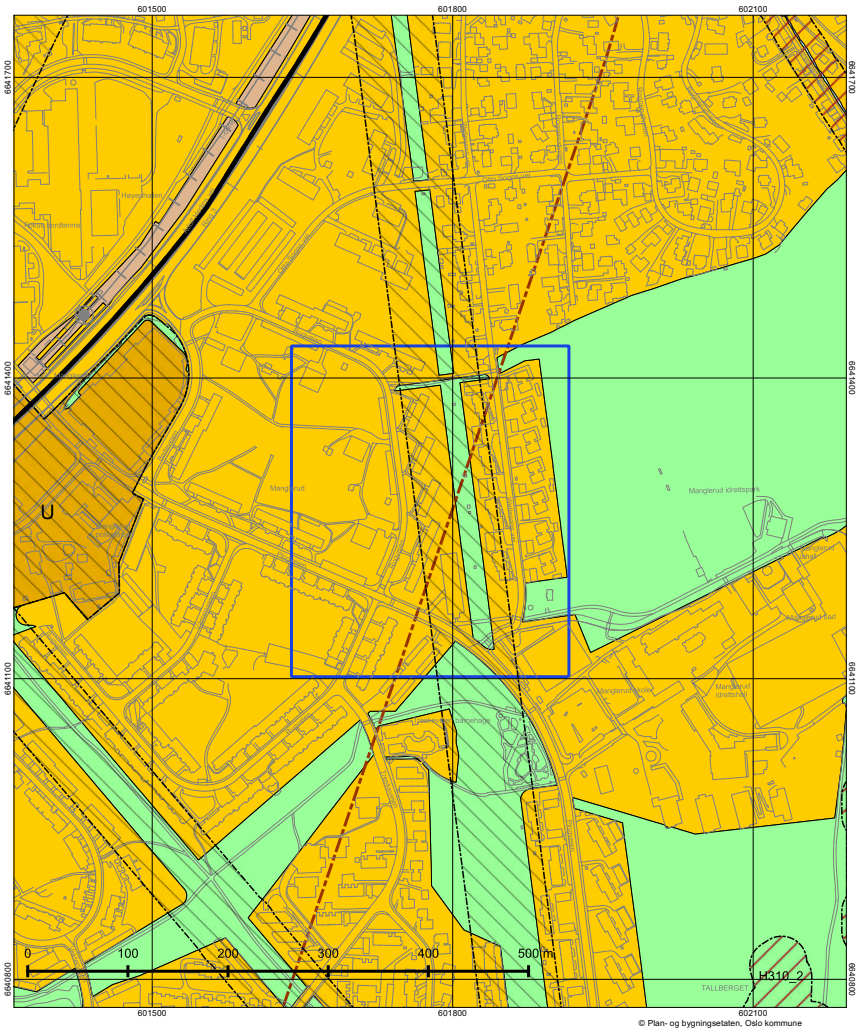
Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141619/ 86510329
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: RUGVEIEN 65
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/280

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141619/86510329
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
RUGVEIEN 65

Dato: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510329
8466545

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 280

Vi viser til bestilling av 20250423 for RUGVEIEN 65.

GNR. 148 BNR. 280

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1959.

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

12430 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

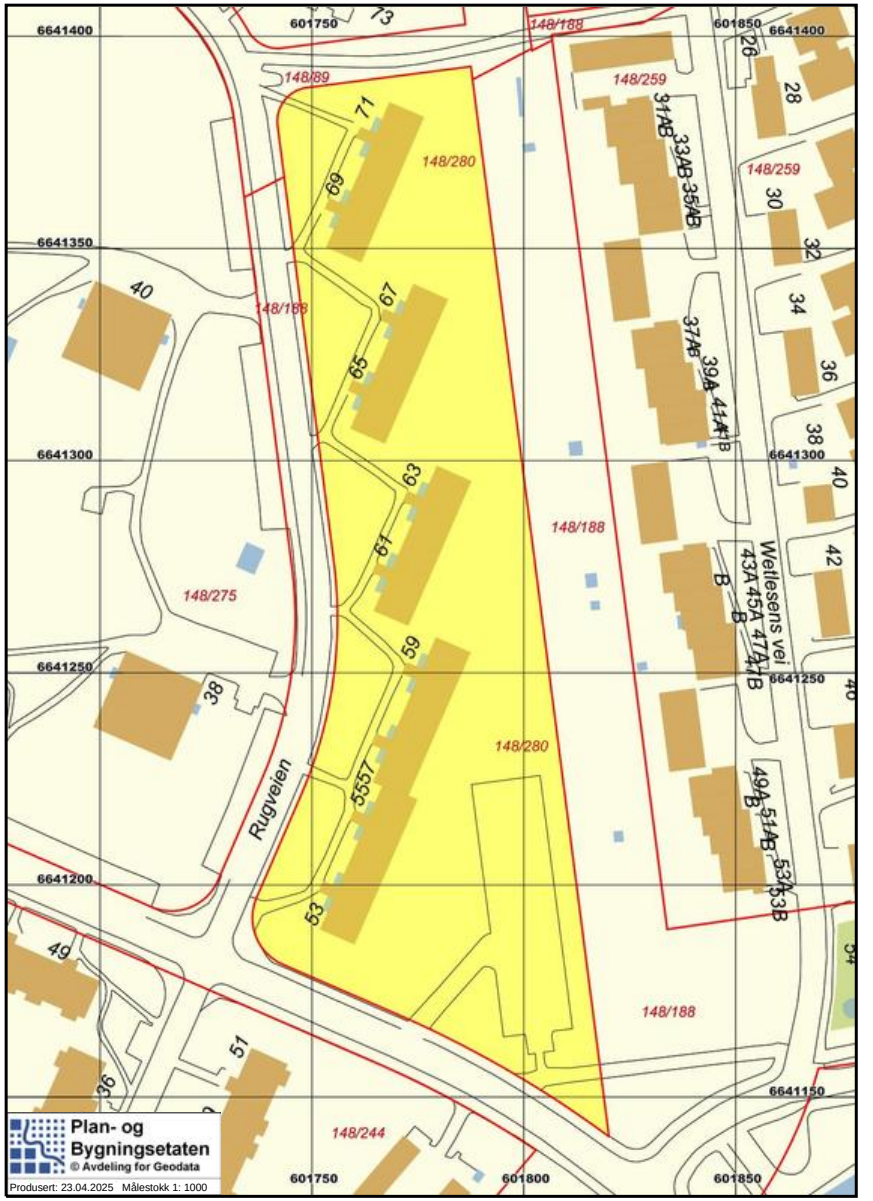
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-5001

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Plogveien 22, 22b og Wetlesens vei 54

Vedtaksdato: 23.05.2018
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201605501
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 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

S-5001 egengodkjent 23/05-18

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

For Plogveien 22,22b og Wetlesens vei 54,
Gnr. 148 bnr.452, 534, 535 og del av gnr 148 bnr 188 og 241

Kartnummer USI-201605501, 12.06.2017, revidert 05.01.2018

Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et nytt Manglerud bad, med musikk- og kulturskole, ungdomsklubb og ny kjøreatkomst til skole- og idrettsanlegget. I tillegg legges det til rette for ordnede parkeringsforhold i tråd med gjeldende parkeringsnorm for bil og sykkel for å bedre trafikksikkerheten innenfor skole- og idrettsanlegget.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Trær som skal bevares

Trær som skal bevares er markert på plankartet. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en plan for sikring av trærne i anleggsperioden. Inngrep innenfor treets rotsone tillates ikke. Rotsonen skal defineres som omkretsen av treets krone. Hvert tre som må felles skal erstattes av ett nytt tre av stedegen art. Dersom det skal graves innenfor dryppsone eller innenfor radius på fem meter fra trærne, skal det være en sertifisert trepleier tilstede.

1.2 Krav til vegetasjonsbruk

Alle grøntareal, inkl. kantsoner, skal opparbeides med variert vegetasjon i ulike sjikt, inkl. trær der dette er hensiktsmessig, med lokal tilknytning til tilliggende naturområde. Det skal benyttes stedegen vegetasjon. Valg av vegetasjon og vegeteringsmetode i alle anlegg skal gjøres i samarbeid med biolog/økolog/landskapsarkitekt. Det tillates ikke brukt masser infisert med frømateriale eller plantedeler fra svartelistede arter. Det tillates ikke brukt svartelistede arter ved nyplanting.

1.3 Adkomst

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

Det tillates kjøreadkomster til idrettsanlegg og klubbhus på gnr/bnr 148/188, over regulert turvei og friområde.

1.4 Støy

Støy på uteareal og fasader skal tilfredsstille Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442/16, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse.

1.5 Overvann

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Håndtering av overvann skal fortrinnsvis foregå gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier og utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som en ressurs. Vannets estetiske egenskaper skal utnyttes der det er mulig. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares eller etableres, og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader ivaretas.

Sammen med søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningsforholdene ikke forverres som følge av tiltaket. I anleggsfasen tillates det ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

2 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur

2.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal vise opparbeidelse av områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Planen skal vise offentlig og felles kjørevei, fortau og gangvei, annen veigrunn, turveier, eksisterende og nytt terreng og vegetasjon, skjæringer, rekkverk, bom, belysning, stigningsforhold og overvannshåndtering. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Arealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente landskapsplanen før brukstillatelse gis.

Bestemmelser til arealformål

3 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse og anlegg-undervisning/idrettsanlegg (felt 1, 2, 3)

3.1.1 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil: Fra 1,4 til 4,2 antall plasser pr 10 årsverk for undervisning.
Fra 0,07 til 0,35 plasser pr 10 tilskuer for idrettsanlegg.

Sykkel: Fra 20 plasser pr 10 årsverk for undervisning.
Fra 3 plasser pr 10 tilskuer for idrettsanlegg.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.
Sykkelparkeringsplasser innenfor felt 1, 2 og 3 og Manglerud skole skal sambrukes.

Innenfor økonomigård i felt1 tillates det etablert inntil 4 biloppstillingsplasser for drift.

Innenfor felt 1 skal det skal etableres minimum 68 oppstillingsplasser for sykkel.

Innenfor felt 2 tillates det etablert inntil 106 biloppstillingsplasser, hvorav minimum 7 for personer med funksjonsnedsettelse.

I tillegg skal det sikres en hente- og leveringssone på terreng ved søndre avkjørsel fra Plogveien, med til sammen 5 plasser.

Innenfor felt 2 skal det skal etableres minimum 100 oppstillingsplasser for sykkel.

Innenfor felt 3 tillates det etablert inntil 10 biloppstillingsplasser, hvorav 3 for drift.

3.1.2 Krav til utearealer

Utearealene innenfor områdene for bebyggelse og anlegg skal være tilgjengelige for allmennheten. Det skal etableres bommer og nedsenkbare pullerter som vist på plankartet.

3.1.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det innsendes utomhusplan for alle felt i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise innganger til ny og eksisterende bebyggelse, avkjørsler, gang- og oppholdsarealer, stigningsgrad, kjøreadkomst, parkering for bil og sykkel, varemottak, avfallshåndtering, trapper, støttemurer, gjerder og rekkverk, ny og eksisterende vegetasjon, utforming og materialer på uteoppholdsareal med dekker, kantstein og markeringer i belegg, møblering, bommer og nedsenkbare pullerter, belysning og skilt, eventuelle le-tak, eksisterende og fremtidig terreng, overvannshåndtering, adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy samt mulig areal for utendørs issmelting.

Forbindelseslinjer og kobling mellom gang- og sykkelveier skal vises. Utomhusplan skal vise eller suppleres med egen plan for vinterbruk, som viser deponier for snølagring. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

3.1.4 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3.2 Bebyggelse og anlegg – undervisning/idrettsanlegg, Felt 1

3.2.1 Utnyttelse

Maks tillatt m^2-BYA = 2.675 m^2. Innenfor dette arealet skal det skal avsettes parkeringsplasser med 18 m^2 pr. plass.

3.2.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Overdekket eller nedgravd avfallsanlegg med inntil m^2-BYA = 20 m^2, og overdekket sykkelparkering med inntil m^2-BYA = 80 m^2 tillates plassert utenfor byggegrense.

3.2.3 Bruk og utforming

Innenfor feltet skal det etableres badeanlegg med tilhørende funksjoner, samt musikk- og kulturskole og ungdomsklubb.

Bebyggelsen skal fremstå som et åpent og inviterende anlegg, med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningen skal ha transparente fasader, som eksponerer mangfoldet av aktiviteter mot omgivelsene. Bebyggelsen skal framstå som et helhetlig anlegg gjennom en konsistent material- og fargebruk, med gode overganger mellom ulike konstruksjoner og materialer og i møtet med bakken.

Treverk og glass skal benyttes i fasader, sammen med enten stål, aluminium, eller sink og betong. Badets hovedrom skal ha glassfasade i hele rommets høyde, med innslag av tette felt i tre. Vindusåpninger i øvrige fasader skal tilpasses funksjonen innenfor, men det skal

etterstrebes maksimal transparens innenfor rammene av fastlagte energikrav. Bebyggelsen skal ha vegetasjonsdekke på tak.

Det kan etableres tett sokkel mot vest og nord, med maksimum høyde tre meter fra ferdig terreng. Sokkelen skal bearbeides med kunstnerisk utsmykning eller aktiviseres på en annen måte. Mot sydvest skal sokkelen bearbeides med integrerte benker.

Taket skal behandles som en del av tiltakets samlede uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen innenfor angitt maksimal mønehøyde, slik at bygningens silhuett ikke påvirkes. Inngangspartier skal markeres for å øke lesbarheten i bygningen og bygningens tilknytning til omgivelsene.

Det skal etableres en aktivitetssone langs badets sydøstvegg, med utstyr av solid og varig kvalitet.

3.2.4 Krav til utearealer

Langs Plogveien skal det etableres en grønn buffersone, i minimum 3 meters bredde. Ved hovedinngangen til badet mot Plogveien skal det etableres et adkomsttorg. Torget tillates trukket helt ut til Plogveien, i maks 30 m bredde langs veien. Asfaltdekke tillates kun i logistikksone. Kantstein skal være granitt.

Det skal sikres gode overganger til eksisterende terreng. Tilgjengelighet til miljøparken og tilliggende skoleområde skal ivaretas. Utearealene, inkl. tak for sykkelparkering og møblering, skal opparbeides med høy kvalitet på materialer, som skal avstemmes mot badets materialbruk. Blå-grønne kvaliteter, med regnbed og minimum ett tre på torget, skal sikres. Det skal tilstrebes bruk av vannelementer, tilknyttet overvannshåndteringen.

Uteområdet ved badet skal vegetasjonsmessig framstå som en integrert del av tilliggende Østensjø miljøpark. Det skal benyttes arter som naturlig finnes i miljøparken.

3.2.5 Miljøprogram

Ved søknad om rammetillatelse for felt 1 skal det følge et miljøprogram som angir miljø- og energiambisjoner tilknyttet badeanlegget jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

3.3 Bebyggelse og anlegg – undervisning/idrettsanlegg, Felt 2

3.3.1 Utnyttelse

Maks tillatt m^2-BYA = 3.300 m^2. Innenfor dette arealet skal det avsettes parkeringsplasser med 18 m^2 pr plass og 25 m^2 pr plass for personer med funksjonsnedsettelse.

3.3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.

3.3.3 Bruk og utforming

Feltet skal benyttes til undervisnings- eller idrettsbygg tilknyttet Manglerud skole.

Bebyggelsen skal framstå med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Materialpaletten skal baseres på naturmaterialer som tre, tegl, betong og glass, med gode overganger mellom ulike konstruksjoner og materialer, og i møtet med bakken.

Taket skal behandles som en del av tiltakets samlede uttrykk. For nybygg og ombygginger av eksisterende bebyggelse skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen innenfor angitt maksimal mønehøyde, slik at bygningens silhuett ikke påvirkes. Inngangspartier skal markeres for å øke lesbarheten i bygningen og bygningens tilknytning til omgivelsene.

3.3.4 Krav til utearealer

Parkeringsplass på terreng og hente- og leveringssone skal benyttes av Manglerud skole, Manglerud bad, Manglerud idrettshaller, Mangelberget barnehage og Tallberget barnehage. Det tillates kjøreadkomst for varelevering frem til Tallberget barnehage.

Det skal etableres en trerekke mellom parkeringsplass og Plogveien.

I terrengsprang mellom snuplass og parkeringsplass i bestemmelsesområde #3, skal det etableres støttemur som skal sikres med rekkverk.

Gangsoner skal som et minimum reasfalteres og opparbeides med granittkantstein, og det skal sikres tilpasninger til eksisterende innganger.

3.4 Bebyggelse og anlegg – undervisning/idrettsanlegg, Felt 3

3.4.1 Utnyttelse

Maks tillatt m^2-BYA = 11.080 m^2. Innenfor dette arealet skal det avsettes parkeringsplasser med 18 m^2 pr plass.

3.4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.

3.4.3 Bruk og utforming

Feltet skal benyttes til idretts- eller undervisningsbygg.

Bebyggelsen skal framstå med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Materialpaletten skal baseres på naturmaterialer som tre, tegl, betong og glass, med gode overganger mellom ulike konstruksjoner og materialer og i møtet med bakken.

Ved nybygg skal bebyggelsen ha vegetasjonsdekke på taket som kan kombineres med solcellepaneler/solfangere.

Taket skal behandles som en del av tiltakets samlede uttrykk. For nybygg og ombygginger av eksisterende bebyggelse skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen innenfor angitt maksimal mønehøyde, slik at bygningens silhuett ikke påvirkes. Inngangspartier skal markeres for å øke lesbarheten i bygningen og bygningens tilknytning til omgivelsene.

Det tillates kjøring med driftskjøretøy og utrykningskjøretøy til Manglerud fotballhall og ishall innenfor feltet.

3.4.4 Krav til utearealer
Eksisterende mur langs turvei i øst skal opprettholdes og istandsettes.
Det skal etableres en vegetasjonsskjerm, med trær og klatreplanter, langs den del av Manglerud fotballhall som vender mot Østensjøområdet miljøpark i sørøst.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjørevei, fortau, gangvei og annen veigrunn – grøntareal

4.1.1 Offentlig samferdselsanlegg
Kjørevei, fortau, gangvei og annen veigrunn - grøntareal skal være offentlige. Vann- og avløpsetaten skal kontaktes ved oppstart av planlegging av tiltak.

4.1.2 Byggeplan
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Vei

4.2.1 Felles vei
Felles vei skal være felles for gnr. 148 bnr. 241, 452, 534, 535, og for klubbhus og idrettsanlegg innenfor gnr/bnr 148/188, og senere utskilte parseller.

4.2.2 Krav til felles vei
Felles vei skal etableres i minimum 4,5 meter asfaltert bredde med inntil 6 meter asfaltert bredde i veiens kurver. Snuplass som vist på plankartet skal opparbeides med asfalt. Det skal etableres busslomme for oppstilling av en spillerbuss. Det skal etableres trafikksikre løsninger for kryssing av felles vei fra turvei. I krysset Plogveien/Wetlesens vei skal det etableres en skiltløsning eller annen infoløsning som varsler ledig parkeringskapasitet innenfor #3 og #4.

4.2.3 Utforming
Ved opparbeidelse av veien skal det legges vekt på terrengtilpassing og fartsreduserende tiltak.

Ny adkomstvei, busslomme og eventuelle møteplasser og snuplass skal utformes med en sømløs overgang til eksisterende terreng. Overganger skal tilpasses eksisterende trær. Vegetasjon rundt veitiltaket skal ikke hindre sikt. Det skal etableres en vegetasjonsøy i snuplassen. Belysning for felles vei skal være iht. Gate- og veiutforming for Oslo (2014), eller den til enhver tid gjeldende veileder.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser for turvei og friområde.
Alle områder regulert til grønnstruktur skal være offentlige.

5.2 Turvei
Turvei langs atkomstvei i nord skal opparbeides i minimum 2,5 meters bredde.
Turvei øst for fotballhallen skal opparbeides i 3,5 meters bredde. Turveien skal være kjøresterk.

Ved opparbeidelse skal det vektlegges terrengtilpasning, bevaring av verdifull vegetasjon, samt tilkobling til eksisterende turveier. Overganger skal tilpasses eksisterende trær.

Turveien skal ha minimum samme standard og belysning som i fortsettelsen av turveien utenfor planområdet.

5.3 Friområde
Friområdene skal inngå i Østensjøområdet miljøpark. Det tillates kun felling av trær i forbindelse med opparbeidelse og nødvendig skjøtsel og vedlikehold. Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, tillates ikke. Gode overganger mellom tiltak og urørt terreng skal vektlegges. Vegetasjon rundt tilliggende felles vei skal ikke hindre sikt.

Friområdet o_GF1 skal ha god tilknytning til og sammenheng med tilliggende friområder, samt med tilgrensende areal for undervisnings- og idrettsformål. Det tillates reetablering av trappeforbindelse og grusing av sti til kryssing over turveien.

Innenfor friområde o_GF2 skal det i nødvendig utstrekning etableres støttemurer eller vegetasjonsdekte skråninger, sikret med rekkverk, langs kjøreadkomst innenfor # 5. Ved støttemurer høyere enn 1,5 m skal det plantes klatreplanter.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)
Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

6.1 Sikringssone – frisikt H140
Innenfor sikringssone frisikt H140 skal vegetasjon holdes lavere enn 50 cm.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

1 Bestemmelsesområde BG #1 (trappeanlegg og gang- og sykkelrampe)
Innenfor bestemmelsesgrense #1 som vist på plankartet skal det etableres trappeanlegg og gang- og sykkelrampe i min 3,0 m bredde. Langs trappeanlegg og gang- og sykkelrampe skal det etableres støttemur med maks 3,5 m høyde fra ferdig opparbeidet terreng i felt 1. Ved søknad om rammetillatelse for støttemuren skal det innhentes uttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Vann- og avløpsetaten skal involveres i arbeidet med støttemuren.

2 Bestemmelsesområde BG #2 (aktivitetssone og gangforbindelse)
Innenfor bestemmelsesgrense #2 som vist på plankartet skal det etableres en aktivitetssone, med sitteelementer og et skateanlegg av solid og varig kvalitet, samt gangforbindelse i 2,5 m bredde fra rampe innenfor #1 til gangvei innenfor skoleanlegget.

3 Bestemmelsesområde BG #3 (parkering/HC-plasser)
Innenfor bestemmelsesgrense #3 som vist på plankartet tillates det etablert parkeringsplasser for bil hvorav 2 HC-plasser skal avsettes.

4 Bestemmelsesområde BG #4 (parkering)
Innenfor bestemmelsesgrense #4 som vist på plankartet tillates det etablert parkeringsplasser for bil samt tilrettelegging for varelevering og renovasjon til Manglerud ishall.

5 Bestemmelsesområde BG #5 (kjøreadkomst)
Innenfor bestemmelsesgrense #5 som vist på plankartet skal det etableres kjøreadkomst i minimum 4,5 m asfaltert bredde. Kjøreadkomsten tillates brukt for trafikk tilknyttet

varelevering, renovasjon og drift, samt til parkeringsplasser innenfor bestemmelsesområde #3 og #4.

6 Bestemmelsesområde BG #6 (snuplass og smeltegrop)

Innenfor bestemmelsesgrense # 6 som vist på plankartet skal det tilrettelegges for oppstillingsplass med snumulighet for utrykningskjøretøy. Smelting av snø og is fra ishallen skal foregå innendørs i ishallen. Dersom dette skal foregå utendørs skal det anlegges en grop for snø- og issmelting med overkjørbar rist innenfor bestemmelsesgrensen. Smeltevann skal inngå som en del av overvannshåndteringen. Det tillates ikke deponert snø og is fra ishallen utenfor bestemmelsesområde # 6.

Midlertidig anlegg- og riggområde

Innenfor området som vist på plankartet kan det etableres midlertidig anlegg- og riggområde knyttet til gjennomføring av felles vei, kjøreadkomst og turveier. Før anleggsarbeidet påbegynnes skal områdenes standard dokumenteres. Eksisterende trær som skal bevares skal sikres og beskyttes i anleggsfasen.

Før fysisk arbeid starter skal det etableres midlertidige gjerder i plangrensen, fastmontert i bakken slik at de ikke kan flyttes.

Områdene skal tilbakeføres og opparbeides til opprinnelig standard og revegeteres med stedegne arter før det gis ferdigattest for veien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

1 Før bebyggelse tas i bruk (felt 1)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt 1, skal offentlige samferdselsanlegg, felles vei, utomhusarealer, turvei og friområde være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, landskapsplan og byggeplan.

2 Før ferdigattest for felles vei gis

Før det gis ferdigattest for felles vei skal parkeringsplassen ved fotballhallen være avviklet og skiltløsning eller annen infoløsning i krysset Plogveien/Wetlesens vei være etablert.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.05.2018 sak 139. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2018

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

V170659

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

V170659 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 18-0080/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rugveien 65 0679 OSLO

Betegnelse: Gnr 148, bnr 280 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no