

Plogveien 12



Velkommen til

# Plogveien 12



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

# Sentralt på Manglerud

Gjennomgående og stilren 3-roms med solrik balkong - Kjøkken fra 2022 - Peis - Varmtvann inkl. - Attraktiv beliggenhet!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 950 000,- |
| Fellesgjeld | 166 912,- |
| Omkostninger | 9 562,- |
| Totalpris | 5 126 474,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 181,- |
| BRA-i | 69 kvm |
| Totalt BRA | 75 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1961 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Stian Larsen |
| Telefon | 472 32 366 |
| E-post | s.larsen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til Plogveien 12!

Dette er en gjennomgående og moderne 3-roms leilighet i 3. etasje, sentralt plassert på Manglerud. Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i grønne omgivelser, samtidig som du har gangavstand til dagligvarebutikker, treningssenter, Manglerud bad og Manglerud senter.

- 3-roms med god planløsning
- Mulighet for 4-roms løsning (se alternativ plantegning i bildekarusellen)
- Sydvendt balkong på ca. 4 $m^2$ med gode solforhold
- Norema-kjøkken fra 2022
- 1-stavs parkett lagt i 2022
- Sparklede og nymalte flater fra 2022
- Stemingsfull peis
- Varmtvann inkl. i felleskost.
- Tre tilhørende boder
- Nyere vinduer og balkongdør fra 2017
- Kun 12 min med t-bane til Jernbanetorget
- Kort gåavstand til Manglerudsenter
- Flotte turmuligheter rundt Østensjøvannet

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 69 kvm |
| BRA-e: | 6 kvm |
| Totalt BRA: | 75 kvm |
| TBA: | 4 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Tre kjellerboder.
Total BRA: 6 kvm.

# Plogveien 12, 0679 OSLO

## 3. etasje




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

# Plogveien 12, 0679 OSLO

## Alternativ plantegning




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




































GRUNDIG
12:30
GRUNDIG

























Informasjon

# Plogveien 12

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
20-0284/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Plogveien 12, 0679 OSLO
Gnr 148, bnr 275 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 197 i Manglerudvangen Borettslag, org.nr. 850385432

### Selgere
Kristin Skaret
Ole-Andreas Opskar

### Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
166 912,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 116 912,- (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))
---
5 126 474,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 774,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1961

### Etasje
3

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 4 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Tre kjellerboder.
Total BRA: 6 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, baderom, to soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den fleksible planløsningen gir flere møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med stoler. Gulvet er lagt med lys 1-stavs parkett, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner – et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og skape ditt drømmehjem. Én av veggene i stuen er dekorert med stilrene spiler som tilfører rommet karakter og et moderne preg.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 4 $m^2$ med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret fungerer balkongen som en naturlig forlengelse av stuen, ideell for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en innbydende uteoase med utemøbler, beplantning og gassgrill.

KJØKKEN:
Stilrent Norema-kjøkken fra 2022 med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har raffinerte fronter, laminatbenkeplate med planlimt vaskekum og er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter, integrert i platetoppen for et moderne og ryddig uttrykk. Waterguard er montert for ekstra trygghet.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. Store vindusflater kombinert med lune fargevalg gir en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også godt med oppbevaringsplass i et stort garderobeskap med speilfronter.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med downlights i himlingen og elektrisk gulvvarme. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2011 og har vegghengt toalett, servant med innredning, speilskap med belysning samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer tre kjellerboder på henholdsvis 2 $m^2$, 3,4 $m^2$ og 1,6 $m^2$. 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.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2017.
Balkongdør: Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2017.
Innerdører: Glatte innerdører.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2:47 m.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, peis og gulvvarme på badet.

## Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste, dersom du ønsker plass, send dette skriftelig til styret.

Det finnes også mulighet til å leie garasje igjennom firmaet Obos Garasjer. Garasjeanlegget er lokalisert på nedsiden av Manglerud Senter, langs Ring 3. Der finner man et skilt med kontaktinformasjon.

I tillegg finnes det 14 el-bilplasser til utleie, disse fordeles også etter venteliste. Kontakt styret for mer informasjon.

Elbil-ladeanlegget i Manglerudvangen borettslag er nå endelig ferdigstilt. Alle beboere, som disponerer elbil og har fast oppstillingsplass man leier av borettslaget, kan nå bestille lader av Aneo Mobility.

Hvis man ikke disponerer egen p-plass, men har vanlig gateparkering, skal man i henhold til krav fra myndighetene også kunne lade sin elbil i nærheten av der man bor. Disse retningslinjene er nå oppfylt i Manglerudvangen borettslag. Utenfor Rugveien 38 er det blitt opparbeidet en egen p-plass for elbiler. Det er viktig at denne plassen kun skal brukes for å lade, ikke parkere.

## Modernisering og påkostninger

Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden gjennomført flere oppgraderinger, blant annet:
- Vegger sparklet og malt
- Nytt Norema-kjøkken
- Nye gulv i hele boligen

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Montert Dusjvegger.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapporten.

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?
- Takstrapporten.

## Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

## Byggemåte

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

Boligblokk bygget i 1961. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2017.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2017.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 $m^2$, terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med lakkerte stålplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.
Pipe og ildsted: Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

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

3. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

3. etasje - Bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. etasje - kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted
Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

3. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

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

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, peis og gulvvarme på badet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 181,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 180,51,-

Herav:
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto renter 483,65
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto avdrag 371,86
Felleskostnader 3 325,00
Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, varmtvann, kabel-TV/internett, strøm til fellesareal, nedbetaling av felles lån m.m.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 204 488,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 817 952,- 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

Telia er borettslagets leverandør av TV og bredbånd. Det har blitt foretatt en omfattende oppgradering av anlegget i 2024/2025 med fiber inn til hver enkelt leilighet, samt oppgradert personlig utstyr med Smart Wifi F1 router og Telia Play box. Den nye avtalen heter Universal Flex 100 som gjør at den enkelte beboer kan endre sine egne behov, som raskere internett eller endre poeng til strømmetjenester individuelt, ved å logge seg inn på Min side hos Telia eller kontakte deres kundesenter.

## 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.

Manglerudvangen borettslag fremstår som et veldrevet og hyggelig borettslag, hvor det er lagt vekt på trivelige fellesområder. Det er opparbeidet fine utendørs oppholdsarealer både for barn og voksne. Blant annet er det etablert flere lekeplasser med lekeapparater og sandkasser. Det er en god aldersfordeling blant beboerne i borettslaget.

Borettslaget har to vaktmestere ansatt på heltid, som har ansvaret for det daglige vedlikeholdet av borettslaget.

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

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

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET FØLGER OPP:
Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak
Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene
Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene
Vedlikehold og utskifting av lekeapparater
Utskifting av dører til kjellerrom i høyblokkene som følge av hærverk og innbrudd

Oppgradering av lekestativene:
Forslag til tiltak: Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.
Sikkerhet: Sørge for at de nye lekestativene er i henhold til gjeldende sikkerhetsstandarder for offentlig lekeplassutstyr. Legge til mykt underlag, for eksempel gummibelagte fliser. Der det er sand i dag samler det

seg store mengder vann og is.
Estetikk og miljø: Velge lekestativ som passer inn i bakgårdens design og bidrar til et trivelig og innbydende uteområde for både barn og voksne. Vurdere muligheten for å inkludere flere varierte aktiviteter, som balansestenger, klatrestativer og husker.
Fordeler ved oppgraderingen: Økt trivsel for barn og familier i borettslaget. Forbedret sikkerhet på lekeplassen. Økt verdi for borettslaget og et mer attraktivt uteområde for alle beboere. Bedre vedlikeholdsbehov over tid.
Vedtatt forslag:
Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

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

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 166 912,-pr. 01.09.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207584932
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 22 289 608,00
Innfrielsesdato: 30.04.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 48 875,16
Kapitalkostnader: 314,31

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207584940
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 53 034 971,00
Innfrielsesdato: 30.03.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 118 037,04
Kapitalkostnader: 889,04

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.

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

## Fellesformue

Kr 51 084,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 2 687 358. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 499 960.

## 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: 43 262 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Se kartskisse i annonsen.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

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

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

Fra leiligheten kommer du deg raskt ut på E6/Ring 3 samt Operatunellen med kort kjøreavstand til Oslo sentrum. Få minutter unna leiligheten ligger Manglerud T-bane. Her har du hyppige avganger mot sentrum og andre veien. Det er ca. 5 minutters gange til T-banen fra Manglerud som går hvert 8 minutt. Kun 12 minutter med t-bane til Jernbanetorget. Buss nr. 70 bruker ca. 13 minutter. Ellers er det flere bussforbindelser som tar deg rundt bydel Østensjø.

Området gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder. 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 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. Gode og varierte aktivitetstilbud til barna som innebandy, hockey, turn mm. Kort vei til Ekebergsletta med turmuligheter, ridesenter, minigolf, dyrepark og idrettsanlegg. Meget barnevennlig med kort vei til barnehager og skoler i alle trinn. I september 2022 åpnet det første nye badet i Oslo på 39 år, nemlig Manglerud Bad og leiligheten ligger kun en 5 minutters spasertur unna. I det nye badet er det et aktivitetshus med plass til både fritidsklubb, kulturskole og badeanlegg. Badeanlegget er bygget for både velvære, trening og konkurranse, og har flere ulike basseng som muliggjør en fleksibel bruk.

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 18.03.1966.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasade, datert 19.01.1992.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av VAV og modernisering av bad i hele blokken, datert 21.09.2011.

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.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-783, vedtatt 04.07.1959. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 169,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 100,-
Utlegg tilstandsrapport (bestilling før 01.09) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 567,- 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 12. september 2025

### Ansvarlig megler

Stian Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

### Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Plogveien 12

# Plogveien 12

Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Manglerud skole (1-10 kl.)**<br>1071 elever, 46 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Høyenhall skole (1-10 kl.)**<br>579 elever, 31 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Ryenberget skole (1-10 kl.)**<br>181 elever, 15 klasser | 11 min<br>1 km |
| **Østensjø skole (1-7 kl.)**<br>530 elever, 27 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| **Skøyenåsen skole (8-10 kl.)**<br>763 elever, 40 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| **Lambertseter videregående skol...**<br>825 elever, 30 klasser | 6 min<br>3.3 km |
| **Hartvig Nissens skole**<br>630 elever | 7 min<br>3.7 km |

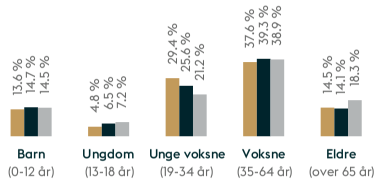
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Manglerud senter**<br>Linje 78A, 78B | 1 min<br>0.1 km |
| **Manglerud**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 4 min<br>0.3 km |
| **Bryn stasjon**<br>Linje L1 | 22 min<br>1.9 km |
| **Oslo Hospital**<br>Linje 13, 19 | 7 min<br>3.5 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>5.1 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Gårdstunet barnehage (0-5 år)**<br>50 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Treskeveien barnehage (1-5 år)**<br>93 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Mangelberget barnehage (1-5 år...**<br>30 barn | 6 min<br>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 70/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Manglerud skole | 6 min |
| Høyenhallen/Fokushallen | 6 min |
| Fresh Fitness Manglerud | 2 min |
| Manglerud bad | 5 min |

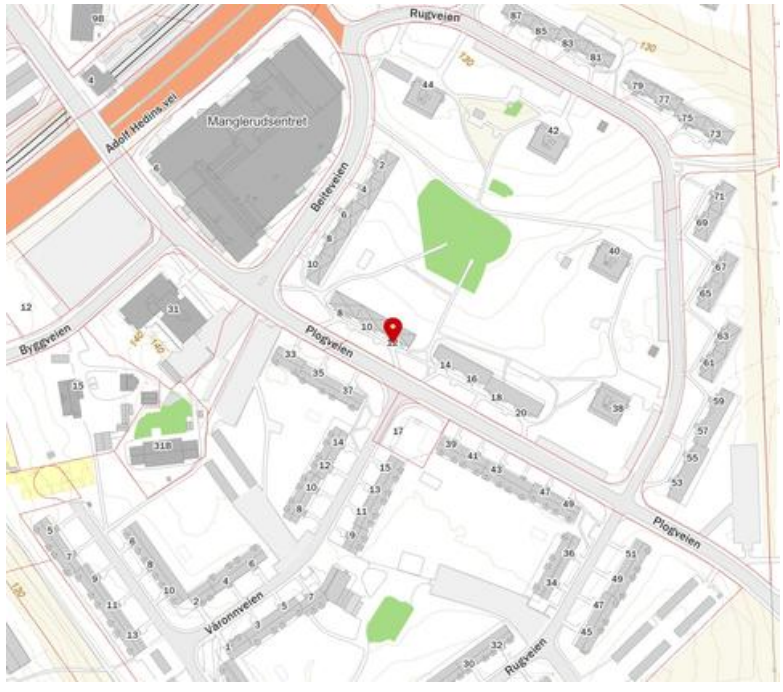
*«Som å bo i en liten by i byen :)»*

Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 80/100




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

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Plogveien 12 , 0679 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 275
Andelsnummer 197

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²**



**Befaringsdato:** 01.09.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1320 **Referansenummer:** SN2685

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

**Rapportansvarlig**

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

**Medansvarlig**

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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.



Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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

Bygningen ble bygget i 1961. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Vegger er sparklet og malt.
- Det er montert nytt kjøkken fra Norema.
- Hele boligen har fått nytt gulv.

Opplysninger er gitt av eier på befaringsdagen.

**Andelsleilighet - Byggeår: 1961**

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med lakkerte stålplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Boligblokk bygget i 1961. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2:47 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2011.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap, micro og oppvaskmaskin. Waterguard er montert.

- Eier opplyser at det har blitt montert nytt kjøkken 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

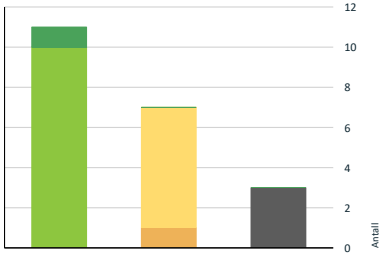


Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
1961

**Kommentar**
Hentet fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2017.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2017

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med lakkerte stålplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

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

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1961. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2:47 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.



Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

### TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

### TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

### TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det registreres noe svellemerker på nedre del av dør til bad. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2011.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Andre opplysninger: Prospekt hentet fra Eiendomsverdi

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

3. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN



Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, vinskap, micro og oppvaskmaskin. Waterguard er montert.

- Eier opplyser at det har blitt montert nytt kjøkken 2022.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



### Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*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 med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Spørsmål til eier**

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.**

    **Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**



Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*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.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

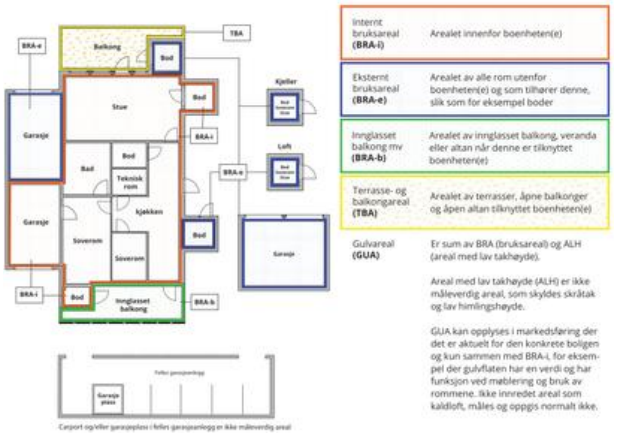
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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.



Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Arealer

## Andelsleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3. etasje | 69 | | | 69 | 4 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **69** | **6** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré, Bad, 2 soverom, kjøkken, og stue | | |
| Kjeller | | Kjellerbod, kjellerbod 2, kjellerbod 3 | |

**Kommentar**

Fellesarealer:

- Tre kjellerboder på henholdsvis 2 m², 3,4 m² og 1,6 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

**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:* Se sammendrag for mer info.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.9.2025 | Marcus Pettersen | Takstingeniør |
| | Ole-Andreas Opskar | Kunde |
| | Kristin Skaret | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Plogveien 12, 0679 OSLO

**Hjemmelshaver**
Manglerudvangen Borettslag, Org.nr: 850385432

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 850385432 | | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585 | Ole-Andreas Flisnes Opskar og Kristin Skaret |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 197 | 51 084 | *31.12.2024* | 170 712 | *31.12.2024* |

**Kommentar**
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If Skadeforsikring Nuf | 838707' | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.



Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 26.08.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 02.09.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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 brannetekniske 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.



Plogveien 12 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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/SN2685

## 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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Skaret, Kristin | 9578-5997-4-3245116 | 2025-09-11 18:10:51 |
| Opskar, Ole Andreas Flisnes | 9578-5998-4-3153922 | 2025-09-11 18:07:54 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. sep. 2025

Oppdragsnummer
20-0284/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Plogveien 12, 0679 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Kristin Skaret, Ole-Andreas Opskar

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. februar 2022

**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: 6672225
Forsikret i: Fremtind Forsikring

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Montert Dusjvegger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Feil og mangler

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapporten.

**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?** Takstrapporten.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



## Boligen selges 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: 20-0284/25**

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0284/25 . Vår ref.: 0095-1-3035 Dato: 27.08.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 850385432 |
| Andelseier: | Opskar, Ole-Andreas Flisnes |
| Medeier: | Skaret, Kristin |
| Leilighetsnummer: | 3035 |
| Adresse: | Plogveien 12, 0679 OSLO |
| Andelsnummer: | 197 |
| Gnr. | 148 |
| Bnr. | 275 |

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 838707.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207584932 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,24% |
| Restsaldo | 22 289 608,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2047 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207584940 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,24% |
| Restsaldo | 53 034 971,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2042 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 180,51,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto renter | 483,65 | |
| Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto avdrag | 371,86 | |
| Felleskostnader | 3 325,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 886,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 9 754,- |
| Annen formue: | 51 084,- |
| Gjeld: | 170 712,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207584932 |
| Restsaldo: | 48 875,16 |
| Kapitalkostnader: | 314,31 |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 95
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**
29. april 2025 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. Oppgradering av lekestativene
8. Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget
9. Opprettelse av vedlikeholdsfond
10. Utredning/kartlegging av energitiltak for borettslaget
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
**Styret i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i 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 foreslås på årsmøtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Styrets arbeid 2024-2025 s.95.pdf
2. 0095 Revisjonsberetning.pdf
3. s.95 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-

Sak 7

## Oppgradering av lekestativene

**Forslag fremmet av:**
Ina Catrin Mikkelsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om oppgradering av lekestativene i bakgården. Som mange av oss har lagt merke til er flere av dagens lekestativ blitt slitne og begynner å vise tegn på slitasje. Dette kan være en bekymring for både sikkerhet og estetikk, spesielt for de barnefamiliene som bruker området daglig.

Forslag til tiltak: Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

Sikkerhet: Sørge for at de nye lekestativene er i henhold til gjeldende sikkerhetsstandarder for offentlig lekeplassutstyr. Legge til mykt underlag, for eksempel gummibelagte fliser. Der det er sand i dag samler det seg store mengder vann og is.

Estetikk og miljø: Velge lekestativ som passer inn i bakgårdens design og bidrar til et trivelig og innbydende uteområde for både barn og voksne. Vurdere muligheten for å inkludere flere varierte aktiviteter, som balansestenger, klatrestativer og husker.

Fordeler ved oppgraderingen: Økt trivsel for barn og familier i borettslaget. Forbedret sikkerhet på lekeplassen. Økt verdi for borettslaget og et mer attraktivt uteområde for alle beboere. Bedre vedlikeholdsbehov over tid.

Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget og ser frem til videre diskusjon om hvordan vi kan forbedre uteområdet vårt for både små og store beboere.

**Styrets innstilling**
Styret er positive til forslaget da vi ønsker å tilrettelegge for økt trivsel for alle beboere gjennom hyggelige grøntarealer med flere bruksområder. Vi har allerede vurdert å oppgradere lekeplassen i de senere år, men av hensyn til økonomien har dette blitt satt på vent. Vi har også et ønske om å etablere en utendørsgym som kan være helsefremmende for flere beboere, ikke bare barnefamilier.

Borettslaget er så heldige at vi har en miljøkonto fra OBOS som kan benyttes til slike formål. Miljøkontoen fra OBOS er midler som borettslaget må bruke til miljørettede tiltak. Vi har tidligere også fått støtte til sykkelskur og beplantning.

Borettslaget har inngått avtale med Trigonor om årlig kontroll av lekeapparatene. Den årlige kontrollen kan vise at enkelte lekeapparater må byttes ut av hensyn til HMS.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for styrets forslag om å oppgradere lekeplassen i henhold til gjeldende regler for HMS

**Forslag til vedtak**
Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.



Sak 8

## Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget

**Forslag fremmet av:**
Ådne Aastveit

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker og fremme forslag til generalforsamlingen om å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Balkong er en ypperlig måte og kunne slappe av på om sommeren, det gir muligheten for å ta seg litt frisk luft uten og gå ut av leiligheten, samtidig som man kan pynte med litt blomster å nyte en kopp kaffe.

Jeg har nevnt dette for andre med tilsvarende leiligheter og alle jeg har snakket med var enig i at balkong hadde økt trivselen i borettslaget. Samtidig vil det også ha en positiv effekt på verdien av boligen.

**Styrets innstilling**
Dette forslaget har vært tatt opp flere ganger tidligere. Tidligere forslag har omfattet både utvidelse av eksisterende balkonger, etablering av balkonger på ett roms leilighetene i høyblokkene samt innglassing av balkongene. Borettslaget har brukt store beløp på å prosjektere ulike løsninger som deretter har blitt nedstemt med overveldende flertall på generalforsamlingene.

Kostnadene ved en eventuell etablering av balkonger på ettroms leilighetene vil måtte fordeles på alle beboere i hele borettslaget. Et balkongprosjekt vil medføre store kostnader noe som kan bety at nødvendige prosjekter må skyves på, og som vil medføre betydelig økning av felleskostnadene.

Styret ønsker å påpeke at de som har kjøpt ettroms leiligheter i vårt borettslag har gjort dette vel vitende om at det ikke er balkong på disse leilighetene.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak**
Det vedtas å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Sak 9

## Opprettelse av vedlikeholdsfond

**Forslag fremmet av:**
Martin Sagbakken

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag ikke et dedikert vedlikeholdsfond, noe som kan føre til økonomiske utfordringer når større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter må gjennomføres. Uten en langsiktig økonomisk plan kan uforutsette utgifter resultere i plutselige økninger i felleskostnader eller behov for ekstraordinære innbetalinger fra beboerne.

Mange borettslag har allerede et vedlikeholdsfond, som gir økonomisk forutsigbarhet og gjør det enklere å planlegge nødvendige tiltak uten å belaste beboerne med store engangsutgifter.

**Styrets innstilling**

Styret mener at vi allerede har gjennomført store nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Dette inkluderer utskifting av alle rør, renovering av alle bad, utskifting av alle sikringsskap, bytte av alle vinduer, oppgradering av alle fasader, modernisering og utskifting av alle heiser, vedlikehold og utskifting av tak, samt etablering av avfallsbrønner. Balansen mellom lånopptak og oppsparte midler er håndtert på en god og sikker måte uten at felleskostnadene har økt betydelig.

Borettslaget har per i dag god økonomi med et betydelig beløp på sparekonto som kan benyttes dersom det oppstår uforutsette utgifter. Styret ser det derfor ikke som nødvendig å bygge opp et eget fond for større vedlikeholdsarbeider.

Etablering av et vedlikeholdsfond vil medføre en økning av felleskostnadene med øremerkede midler for å bygge opp fondet.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret om å opprette et vedlikeholdsfond for borettslaget. Dette innebærer: · Fastsette en årlig avsetning til fondet, basert på en økonomisk vurdering av vedlikeholdsbehov. · Gjennomføre en kartlegging av fremtidige vedlikeholdsprosjekter og kostnadsbehov. · Utarbeide en plan for hvordan fondet skal administreres og disponeres. · Vurdere alternative finansieringsmuligheter for å styrke fondet uten betydelige økninger i felleskostnadene. Styret bes legge frem en plan for opprettelsen og forvaltningen av fondet senest innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 10

## Utredning/kartlegging av energitiltak for borettslaget

**Forslag fremmet av:**
Martin Sagbakken

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Formålet med forslaget er å vurdere helhetlige tiltak som kan redusere borettslagets samlede energiforbruk, gi lavere strømregninger for beboerne og forbedre boligenes energikarakter. Dette inkluderer vurdering av luft-til-luft varmepumper, andre energieffektiviseringstiltak samt støtteordninger for gjennomføring av disse.

Enova tilbyr støtte til energikartlegging på opptil 200 000 kr for borettslag med mer enn 200 enheter, noe som vil bidra til å redusere kostnadene for gjennomføring av kartleggingen.



Styret bes undersøke alle relevante muligheter og informere beboerne om funnene i utredningen, samt komme med forslag til tiltak når kartleggingen er utført.

**Styrets innstilling**

Styret har allerede gjort mange vurderinger rundt ENØK tiltak, iverksatt flere tiltak for besparelser og har i samråd med vaktmester god oversikt over borettslagets energiforbruk. Borettslaget har de senere år skiftet ut alle vinduer og pusset opp alle fasader, inkludert etterisolering av yttervegger. Vi har også investert i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel i høyblokkene som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned.

Styret gjør fortløpende vurderinger sammen med vaktmestrene etter hvert som nye energitiltak og alternativer lanseres på markedet. De senere årene har vi blant annet vurdert etablering av solcellepanel på takene, men etter befaringer og kartlegginger gjennomført av eksterne aktører på energiområdet, har vi blitt frarådet å gå videre med dette.

Borettslaget består av både høyblokker og lavblokker. Det å etablere luft til luft varmepumper på alle leiligheter vil være en enorm utgift for borettslaget, både når det gjelder prosjektering, montering, etablering av utvendige rørsystemer for avriming, samt kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold. Dette vil også medføre betydelig støy for alle beboere, i tillegg til at det medfører en vesentlig fasadeendring, noe som gjør at dette sannsynligvis ikke vil bli godkjent av Plan og bygg.

En ny utredning og prosjektering av energitiltak vil føre til store kostnader for borettslaget. Dette er kostnader styret anser som lite hensiktsmessige da vi opplever at borettslaget allerede har god oversikt over de tiltakene som finnes.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for energiforbedrende tiltak i borettslagets bygninger. Utredningen skal inkludere: · Kartlegging av eksisterende energiforbruk og tiltak for forbedring.- · Kostnadsestimat for relevante energitiltak, inkludert, men ikke begrenset til installasjon av luft-til-luft varmepumper, bedre isolasjon og energieffektive løsninger. · Mulige finansieringsalternativer, inkludert fellesfinansiering, individuell finansiering og tilskuddsordninger. · Tilgjengelige støtteordninger fra Enova, Oslo kommune og eventuelle andre relevante aktører. Styret bes presentere resultatene av utredningen og anbefale konkrete tiltak senest innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

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

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:

- June Schierning
- Lars Jonas Garberg
- Malene Larsen Paulgaard

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

- Sivert Leth
- Henrik Fransrud

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Malene Larsen Paulgaard
- Reidar Loftesnes

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

- June Schierning
- Vibeke Henny Strand

Sak 13

## Valgkomité

### Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøtet



- Velges på årsmøtet

## STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2024/2025

- Styret har avholdt 15 styremøter. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har hatt flere møter og befaringer med Telia og Hancom i forbindelse med reforhandling av avtale og etablering av fiber
- Styret har hatt flere møter og befaringer med OBOS prosjekt i forbindelse med undersøkelser knyttet til mulighet for flere biloppstillingsplasser i borettslaget
- Styret har hatt flere møter og gjennomganger på telefon, e-post med ANEO (Ohmia Charging), om ferdigstilling av ladepunkter på våre biloppstillingsplasser
- Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 23 ganger
- Styret har behandlet 734 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
- Det har blitt sendt ut 12 rundskriv "Nytt fra Manglerudvangen" og 3 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 55 leiligheter i vårt borettslag
- Styret har behandlet 3 søknader om overlating av bruk
- Tildeling av biloppstillingsplass – 23 stk.
- Styret har vedlikeholdt og oppdatert vår hjemmeside som fungerer som kommunikasjonskanal til våre beboere; http://manglerudvangen.borettslag.net

**Styret minner om at vi ikke benytter vibbo som kommunikasjonskanal**

**I denne perioden har styret:**
Styret har avholdt 12 ordinære styremøter og 3 ekstraordinært styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet "nøkkelvakt" annenhver torsdag året igjennom, i alt 23 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelbrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

Styret benytter ikke meldingstjenesten i Vibbo, da det blir for uoversiktlig å skulle forholde oss til flere kommunikasjonskanaler. Vi er opptatt av å bevare historikken for våre beboere, og benytter derfor kun e-postadressen mangleruvangen@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.

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



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

Styret har, i samarbeid med vaktmestrene, jobbet iherdig for å få ned kostnadene for fyring/brensel i høyblokkene. Det har lenge vært slik at beboerne måtte betale inn for merforbruk, men det siste året har iverksatte tiltak ført til at beboerne fikk tilbakebetalt et beløp etter avregning av brenselsregnskapet for første gang på veldig mange år. Styret og vaktmestrene har sørget for investering i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned. Disse investeringene fremkommer i driftsregnskapet for 2024 under Drift og vedlikehold, og er årsaken til avviket i forhold til det som var budsjettert.

Etter generalforsamlingen fikk styret i oppdrag å utrede muligheten for å etablere flere biloppstillingsplasser i borettslaget. Dette til tross for at forslaget som ble fremmet vedrørende etablering av flere plasser ble nedstemt av generalforsamlingen. Styret har hatt flere møter og befaringer sammen med OBOS prosjekt for å utrede hvilke muligheter som finnes. Kostnadsoverslag og konklusjonen fra OBOS prosjekt er:

*Kostnadsoverslag*
*Prosjektering og søknadsprosess (PBE og Elvia) - Landskapsarkitekt AS + Rådgivende ingeniør elektro kr. 350.000, -*
*Prosjektadministrasjon – OBOS Prosjekt AS kr. 1.000.000, -*
*Gjennomføring – Entreprenør AS kr. 30.000.000, -*
*Kostnadsestimatet er grovt og eks. mva.*
…
*Konklusjon:*
*Vår vurdering er at å etablere nye parkeringsplasser vil være en kostnadsfull prosess. Det er vanskelig å se for seg at de foreslåtte arealene til nye parkeringsplasser er reelle alternativer for parkering med bakgrunn i Oslo kommune sin strategi for bevaring av verdifull grønnstruktur og strategien som omhandler «hverdagsbyen» hvor kommunen innbyggere skal kunne dekke sine behov uten bruk av personbil. Plan- og bygningsetaten vil trolig ikke godkjenne at det etableres flere parkeringsplasser i borettslaget da dette ikke er i tråd med gjeldene kommuneplan.*

Som følge av slitasje har styret og vaktmestrene sørget for at takene på begge bygningene i Plogveien er rehabilitert. Styret følger med på tilstanden til alle takene og iverksetter nødvendige tiltak der det trengs.

Styret har også det siste året fulgt opp avslaget på etablering av avfallsbrønner i Plogveien og Beiteveien. Den endelige avgjørelsen fra kommunen gjør at vi fortsatt må ha en delt løsning, der Plogveien og Beiteveien beholder søppelsjaktene.

Styret og vaktmestrene har fulgt opp ønsket fra generalforsamlingen om at de gamle søppelrommene i lavblokkene i Rugveien pusses opp og gjøres om til utvendige boder.

Helt siden asfalteringen av Rugveien for noen år siden har styret sendt utallige klager til kommunen på at fartshumpen ved gangveien mot Wetlesens vei ble fjernet. Våre klager førte frem til slutt og fartshumpen ble reetablert i fjor sommer.

Styret har hatt tett dialog med Aneo i forbindelse med ferdigstilling av ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser samt etablering av korttidsparkering/ladepunkt for beboere uten egen biloppstillingsplass.

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

Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting ved behov. Styret har hatt planer om å skifte ut noen av lekeapparatene på lekeplassen. Se mer om dette under forslag A til generalforsamlingen.

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



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

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET FØLGER OPP:

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene

Vedlikehold og utskifting av lekeapparater

Utskifting av dører til kjellerrom i høyblokkene som følge av hærverk og innbrudd

Til generalforsamlingen i Manglerudvangen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **13 312 560** | **13 397 667** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -2 687 358 | 2 908 223 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 555 417 | 553 798 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | | 0 | -1 057 876 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 19 | -2 321 531 | -2 481 394 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -12 417 | -7 858 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-4 465 889** | **-85 107** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **8 846 671** | **13 312 560** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 11 958 356 | 15 832 586 |
| Kortsiktig gjeld | | -3 111 685 | -2 520 026 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **8 846 671** | **13 312 560** |



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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 4 910 545 | 4 581 283 | 4 862 832 | 4 903 032 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 17 455 813 | 17 475 946 | 17 603 168 | 18 610 968 |
| Andre inntekter | 3 | 322 832 | 593 073 | 120 000 | 120 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **22 689 190** | **22 650 302** | **22 586 000** | **23 634 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 613 111 | -1 544 856 | -1 500 000 | -1 600 000 |
| Styrehonorar | 5 | -550 000 | -550 000 | -550 000 | -580 000 |
| Avskrivninger | 14 | -555 417 | -553 798 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -26 375 | -23 375 | -26 000 | -27 000 |
| Andre honorarer | | -7 000 | -7 000 | -7 000 | -7 400 |
| Forretningsførerhonorar | | -396 255 | -376 310 | -399 000 | -419 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -506 710 | -146 366 | -190 000 | -140 000 |
| Kontingenter | | -100 400 | -100 400 | -100 400 | -100 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -7 951 263 | -4 154 318 | -4 200 000 | -4 500 000 |
| Forsikringer | | -538 244 | -756 010 | -900 000 | -900 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -4 356 387 | -3 692 777 | -4 329 000 | -4 920 640 |
| Ladekostnader EL-bil | | -67 286 | 0 | 0 | -60 000 |
| Energi/fyring | | -1 145 920 | -1 098 036 | -1 300 000 | -1 300 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 405 180 | -2 292 949 | -2 407 000 | -2 200 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 196 934 | -1 036 911 | -1 120 500 | -1 142 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-21 416 481** | **-16 333 107** | **-17 028 900** | **-17 896 040** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **1 272 709** | **6 317 194** | **5 557 100** | **5 737 960** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 272 709** | **6 317 194** | **5 557 100** | **5 737 960** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 401 591 | 320 419 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -4 361 658 | -3 729 390 | -4 321 000 | -4 238 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-3 960 067** | **-3 408 971** | **-4 321 000** | **-4 238 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-2 687 358** | **2 908 223** | **1 236 100** | **1 499 960** |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -2 687 358 | 0 | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 2 908 223 | | |

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

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 60 328 500 | 60 328 500 |
| Tomt | | 2 341 538 | 2 341 538 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 3 556 911 | 4 112 327 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 390 109 | 433 272 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **66 617 058** | **67 215 638** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 105 813 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 616 930 | 1 044 146 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 33 388 | 17 570 |
| Energiavregning | | 0 | 551 694 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 912 823 | 2 827 168 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 65 989 | 46 460 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 10 223 413 | 11 345 549 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **11 958 356** | **15 832 586** |
| **SUM EIENDELER** | | **78 575 414** | **83 048 224** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 502 * 100 | | 50 200 | 50 200 |
| Udekket tap | 16, 18 | -5 369 074 | -2 681 716 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-5 318 874** | **-2 631 516** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 76 910 475 | 79 232 006 |
| Borettsinnskudd | 20 | 3 505 000 | 3 505 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 21 | 367 127 | 422 707 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **80 782 602** | **83 159 713** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 730 485 | 1 720 945 |
| Skyldige offentlige avgifter | 22 | 122 138 | 96 699 |
| Påløpte renter | | 23 494 | 379 452 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 195 274 |
| Energiavregning | 17 | 2 101 856 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 133 712 | 127 656 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **3 111 685** | **2 520 026** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **78 575 414** | **83 048 224** |



| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 24 | 124 505 000 | 124 505 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.03.2025
Styret i Manglerudvangen Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Reidar Loftesnes | Gro Mette Andersen | June Schierning |
| Vibeke Henny Strand | Malene Larsen Paulgaard | |

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 17 167 572 |
| Parkeringsleie | 319 600 |
| Leie | 96 840 |
| A konto oppvarming | 3 204 |
| Leie tidl.år | 350 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 4 894 727 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 15 818 |
| Overført til kapitalkostnader | -4 910 545 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **17 587 566** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | -124 392 |
| Parkering | -4 157 |
| A konto oppvarming | -3 204 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **17 455 813** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Tilbakeført avsetning | 2 646 |
| Utleie av basestasjon | 137 767 |
| Energiavregning | 5 852 |
| Refusjon IF Skade | 13 586 |
| Miljøfond | 162 981 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **322 832** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -1 023 500 |
| Overtid | -90 767 |
| Annen lønn, ikke feriepenger | -8 000 |
| Påløpte feriepenger | -133 712 |
| Fri bil, tlf etc. | -8 784 |
| Fri bolig | -39 600 |
| Naturalytelser speilkonto | 48 384 |
| Arbeidsgiveravgift | -270 954 |
| Pensjonskostnader innskudd | -33 398 |
| AFP-pensjon | -35 855 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -783 |
| Arbeidsklær | -13 361 |
| Andre personalkostnader | -2 780 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-1 613 111** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 550 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 375.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -469 543 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -29 127 |
| Andre konsulenthonorarer, Plan- og Bygningsetaten | -8 040 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-506 710** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 153 214 |
| Drift/vedlikehold VVS | -276 029 |
| Drift/vedlikehold elektro | -1 271 028 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 209 447 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -385 123 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -417 619 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -367 048 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | 138 244 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-7 951 263** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -3 014 505 |
| Feieavgift | -59 840 |
| Renovasjonsavgift | -1 282 042 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-4 356 387** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -3 004 |
| Container | -57 261 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -23 087 |
| Verktøy og redskaper | -12 036 |
| Driftsmateriell | -36 139 |
| Lyspærer og sikringer | -13 345 |
| Vakthold | -11 037 |
| Renhold ved firmaer | -717 096 |
| Andre fremmede tjenester | -55 921 |
| Kontor- og datarekvisita | -13 238 |
| Trykksaker | -15 372 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 500 |
| Velferdskostnadder | -12 876 |
| Andre kontorkostnader | -2 360 |
| Telefon, annet | -51 690 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -26 193 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -141 779 |
| Bank- og kortgebyr | -3 002 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 196 934** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 11 303 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 390 281 |
| Andre renteinntekter | 7 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **401 591** |



**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt | -1 275 906 |
| Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt | -3 085 383 |
| Renter på leverandørgjeld | -369 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-4 361 658** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1951 | 23 151 100 |
| Tilgang 1994 | 37 177 400 |
| **SUM BYGNINGER** | **60 328 500** |

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.148/bnr.275 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1001, 1022 og 1023.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Feiemaskin nr. 1 | | |
| Kostpris | 86 250 | |
| Avskrevet tidligere | -43 125 | |
| Avskrevet i år | -17 250 | |
| | | 25 875 |
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2020 | 62 500 | |
| Avskrevet tidligere | -39 583 | |
| Avskrevet i år | -12 500 | |
| | | 10 417 |
| Gressklipper nr. 1 | | |
| Tilgang 2016 | 256 388 | |
| Avskrevet tidligere | -256 387 | |
| | | 1 |
| Høytrykkvasker | | |
| Tilgang 2020 | 130 000 | |
| Avskrevet tidligere | -91 000 | |
| Avskrevet i år | -26 000 | |
| | | 13 000 |
| PC nr. 2 | | |
| Kostpris | 17 995 | |
| Avskrevet tidligere | -17 994 | |
| | | 1 |
| Traktor nr. 1 | | |
| Kostpris | 677 350 | |
| Avskrevet tidligere | -96 764 | |
| Avskrevet i år | -96 764 | |
| | | 483 821 |
| Traktor nr. 4 | | |
| Tilgang 2015 | 507 576 | |
| Avskrevet tidligere | -507 575 | |
| | | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| PC skjerm | | |
| Tilgang 2016 | 31 365 | |
| Avskrevet tidligere | -31 364 | |
| | | 1 |
| Hagemøbler | | |
| Kostpris(Tilgang 2023) | 67 351 | |
| Avskrevet tidligere | 0 | |
| Avskrevet i år | -16 838 | |
| | | 50 513 |
| Hagemøbler | | |
| Kostpris | 84 550 | |
| Avskrevet tidligere | -33 820 | |
| Avskrevet i år | -16 910 | |
| | | 33 820 |
| Kameraanlegg | | |
| Kostpris | 313 175 | |
| Avskrevet tidligere | -104 392 | |
| Avskrevet i år | -104 392 | |
| | | 104 392 |
| Styrerom | | |
| Tilgang 1998 | 406 750 | |
| | | 406 750 |
| Vaskemaskin | | |
| Kostpris | 80 575 | |
| Avgang 2000 | -80 575 | |
| | | 0 |
| Avfallsanlegg | | |
| Kostpris | 2 647 628 | |
| Avskrevet tidligere | -529 526 | |
| Avskrevet i år | -264 763 | |
| | | 1 853 339 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 1962 | 72 843 | |
| | | 72 843 |
| Parkanlegg | | |
| Kostpris | 502 136 | |
| | | 502 136 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **3 556 911** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-555 417** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto IN-lån | 33 388 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **33 388** |



**NOTE: 16**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | -5 369 074 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 0 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | 0 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-5 369 074** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -2 110 482 |
| **SUM INNTEKTER** | **-2 110 482** |
| | |
| **KOSTNADER** | |
| Vedlikehold | 10 831 |
| Fyringsolje | 643 935 |
| Strøm | 165 715 |
| **SUM KOSTNADER** | **820 481** |
| | |
| Uoppgjorte avregninger | -811 855 |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-2 101 856** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 19**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2017 | -27 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 909 465 | |
| Nedbetalt i år | 496 369 | |
| | | -22 594 166 |
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig, 2018 (refinansiering av Eika-lån) | -71 524 997 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 15 383 526 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 825 162 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 0 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| | | -54 316 309 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-76 910 475** |

**NOTE: 20**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1962 | -3 505 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-3 505 000** |

**NOTE: 21**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -367 127 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-367 127** |

**NOTE: 22**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -65 989 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -56 149 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-122 138** |

**NOTE: 23**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -133 712 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-133 712** |

**NOTE: 24**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 3 505 000 |
| Pantelån | 76 910 475 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 0 |
| **TOTALT** | **80 415 475** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 60 328 500 |
| Tomt | 2 341 538 |
| **TOTALT** | **62 670 038** |

Hei,

Vi innstiller Reidar Loftesnes som styreleder

Vi velger å ikke innstille styremedlemmene, og ønsker at årsmøtet tar stilling til hvem de vil ha i styret. Følgende kandidater stiller til valg:

Malene Paulgaard (gjenvalg)

June Schierning (gjenvalg)

Lars Jonas Garberg (ny kandidat)

Vi velger å ikke innstille valgkomiteen og ønsker at årsmøtet tar stilling til hvem de vil ha i valgkomiteen for neste år.

Mvh

Tobias Røed / Valgkomiteen

## Protokoll til årsmøte 2025 for MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 850385432
Møtet ble avholdt 29. april 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Christopher Morgenstierne er valgt.

✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i 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. Antall stemmeberettigede som deltok: 46**
**Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2**
**Total= 48**

### 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 foreslås på årsmøtet.

✓ **Vedtatt. Protokollfører Christopher Morgenstierne**
**Protokollvitner Alfhild Halvorsen og Kenneth Lea**

### 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) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Vedtatt. Honorar til valgkomite ble også vedtatt, kr. 7000,-.**

### 7. Oppgradering av lekestativene

Fremmet av: Ina Catrin Mikkelsen

Jeg ønsker å fremme et forslag om oppgradering av lekestativene i bakgården. Som mange av oss har lagt merke til er flere av dagens lekestativ blitt slitne og begynner å vise tegn på slitasje. Dette kan være en bekymring for både sikkerhet og estetikk, spesielt for de barnefamiliene som bruker området daglig.

Forslag til tiltak: Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

Sikkerhet: Sørge for at de nye lekestativene er i henhold til gjeldende sikkerhetsstandarder for offentlig lekeplassutstyr. Legge til mykt underlag, for eksempel gummibelagte fliser. Der det er sand i dag samler det seg store mengder vann og is.

Estetikk og miljø: Velge lekestativ som passer inn i bakgårdens design og bidrar til et trivelig og innbydende uteområde for både barn og voksne. Vurdere muligheten for å inkludere flere varierte aktiviteter, som balansestenger, klatrestativer og husker.

Fordeler ved oppgraderingen: Økt trivsel for barn og familier i borettslaget. Forbedret sikkerhet på lekeplassen. Økt verdi for borettslaget og et mer attraktivt uteområde for alle beboere. Bedre vedlikeholdsbehov over tid.

Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget og ser frem til videre diskusjon om hvordan vi kan forbedre uteområdet vårt for både små og store beboere.

**Styrets innstilling**
Styret er positive til forslaget da vi ønsker å tilrettelegge for økt trivsel for alle beboere gjennom hyggelige grøntarealer med flere bruksområder. Vi har allerede vurdert å oppgradere lekeplassen i de senere år, men av hensyn til økonomien har dette blitt satt på vent. Vi har også et ønske om å etablere en utendørsgym som kan være helsefremmende for flere beboere, ikke bare barnefamilier.

Borettslaget er så heldige at vi har en miljøkonto fra OBOS som kan benyttes til slike formål. Miljøkontoen fra OBOS er midler som borettslaget må bruke til miljørettede tiltak. Vi har tidligere også fått støtte til sykkelskur og beplantning.

Borettslaget har inngått avtale med Trigonor om årlig kontroll av lekeapparatene. Den årlige kontrollen kan vise at enkelte lekeapparater må byttes ut av hensyn til HMS.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for styrets forslag om å oppgradere lekeplassen i henhold til gjeldende regler for HMS

**Forslag til vedtak:**
Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

✓ **Vedtatt.**

## 8. Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget

Fremmet av: Ådne Aastveit

Jeg ønsker og fremme forslag til generalforsamlingen om å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Balkong er en ypperlig måte og kunne slappe av på om sommeren, det gir muligheten for å ta seg litt frisk luft uten og gå ut av leiligheten, samtidig som man kan pynte med litt blomster å nyte en kopp kaffe.

Jeg har nevnt dette for andre med tilsvarende leiligheter og alle jeg har snakket med var enig i at balkong hadde økt trivselen i borettslaget. Samtidig vil det også ha en positiv effekt på verdien av boligen.

**Styrets innstilling**
Dette forslaget har vært tatt opp flere ganger tidligere. Tidligere forslag har omfattet både utvidelse av eksisterende balkonger, etablering av balkonger på ett roms leilighetene i høyblokkene samt innglassing av balkongene. Borettslaget har brukt store beløp på å prosjektere ulike løsninger som deretter har blitt nedstemt med overveldende flertall på generalforsamlingene.

Kostnadene ved en eventuell etablering av balkonger på ettroms leilighetene vil måtte fordeles på alle beboere i hele borettslaget. Et balkongprosjekt vil medføre store kostnader noe som kan bety at nødvendige prosjekter må skyves på, og som vil medføre betydelig økning av felleskostnadene.

Styret ønsker å påpeke at de som har kjøpt ettroms leiligheter i vårt borettslag har gjort dette vel vitende om at det ikke er balkong på disse leilighetene.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt.**

## 9. Opprettelse av vedlikeholdsfond

Fremmet av: Martin Sagbakken

Borettslaget har i dag ikke et dedikert vedlikeholdsfond, noe som kan føre til økonomiske utfordringer når større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter må gjennomføres. Uten en langsiktig økonomisk plan kan uforutsette utgifter resultere i plutselige økninger i felleskostnader eller behov for ekstraordinære innbetalinger fra beboerne.

Mange borettslag har allerede et vedlikeholdsfond, som gir økonomisk forutsigbarhet og gjør det enklere å planlegge nødvendige tiltak uten å belaste beboerne med store engangsutgifter.

**Styrets innstilling**
Styret mener at vi allerede har gjennomført store nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Dette inkluderer utskifting av alle rør, renovering av alle bad, utskifting av alle sikringsskap, bytte av alle vinduer, oppgradering av alle fasader, modernisering og utskifting av alle heiser, vedlikehold og utskifting av tak, samt etablering av avfallsbrønner. Balansen mellom lånopptak og oppsparte midler er håndtert på en god og sikker måte uten at felleskostnadene har økt betydelig.

Borettslaget har per i dag god økonomi med et betydelig beløp på sparekonto som kan benyttes dersom det oppstår uforutsette utgifter. Styret ser det derfor ikke som nødvendig å bygge opp et eget fond for større vedlikeholdsarbeider.

Etablering av et vedlikeholdsfond vil medføre en økning av felleskostnadene med øremerkede midler for å bygge opp fondet.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt.**

## 10. Utredning/kartlegging av energitiltak for borettslaget

Fremmet av: Martin Sagbakken

Formålet med forslaget er å vurdere helhetlige tiltak som kan redusere borettslagets samlede energiforbruk, gi lavere strømregninger for beboerne og forbedre boligenes energikarakter. Dette inkluderer vurdering av luft-til-luft varmepumper, andre energieffektiviseringstiltak samt støtteordninger for gjennomføring av disse.

Enova tilbyr støtte til energikartlegging på opptil 200 000 kr for borettslag med mer enn 200 enheter, noe som vil bidra til å redusere kostnadene for gjennomføring av kartleggingen.

Styret bes undersøke alle relevante muligheter og informere beboerne om funnene i utredningen, samt komme med forslag til tiltak når kartleggingen er utført.

**Styrets innstilling**
Styret har allerede gjort mange vurderinger rundt ENØK tiltak, iverksatt flere tiltak for besparelser og har i samråd med vaktmester god oversikt over borettslagets energiforbruk. Borettslaget har de senere år skiftet ut alle vinduer og pusset opp alle fasader, inkludert etterisolering av yttervegger. Vi har også investert i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel i høyblokkene som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned.

Styret gjør fortløpende vurderinger sammen med vaktmestrene etter hvert som nye energitiltak og alternativer lanseres på markedet. De senere årene har vi blant annet vurdert etablering av solcellepanel på takene, men etter befaringer og kartlegginger gjennomført av eksterne aktører på energiområdet, har vi blitt frarådet å gå videre med dette.

Borettslaget består av både høyblokker og lavblokker. Det å etablere luft til luft varmepumper på alle leiligheter vil være en enorm utgift for borettslaget, både når det gjelder prosjektering, montering, etablering av utvendige rørsystemer for avriming, samt kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold. Dette vil også medføre betydelig støy for alle beboere, i tillegg til at det medfører en vesentlig fasadeendring, noe som gjør at dette sannsynligvis ikke vil bli godkjent av Plan og bygg.

En ny utredning og prosjektering av energitiltak vil føre til store kostnader for borettslaget. Dette er kostnader styret anser som lite hensiktsmessige da vi opplever at borettslaget allerede har god oversikt over de tiltakene som finnes.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak:**
**Ikke vedtatt.**

## 11. Valg av tillitsvalgte

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

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:
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lars Jonas Garberg
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

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

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

## 12. 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:
Malene Larsen Paulgaard
Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Malene Larsen Paulgaard
Reidar Loftesnes

**Varadelegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
June Schierning
Vibeke Henny Strand

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
June Schierning
Vibeke Henny Strand

## 13. Valgkomité

**Valgkomité (1 år)**
Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Lars Jonas Garberg
Kenneth Lea

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

# 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.

# 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)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 28.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517885
202783

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 275

Vi viser til bestilling av 20250826 for PLOGVEIEN 12.

**GNR. 148 BNR. 275**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1959.

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

**43262 m²**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

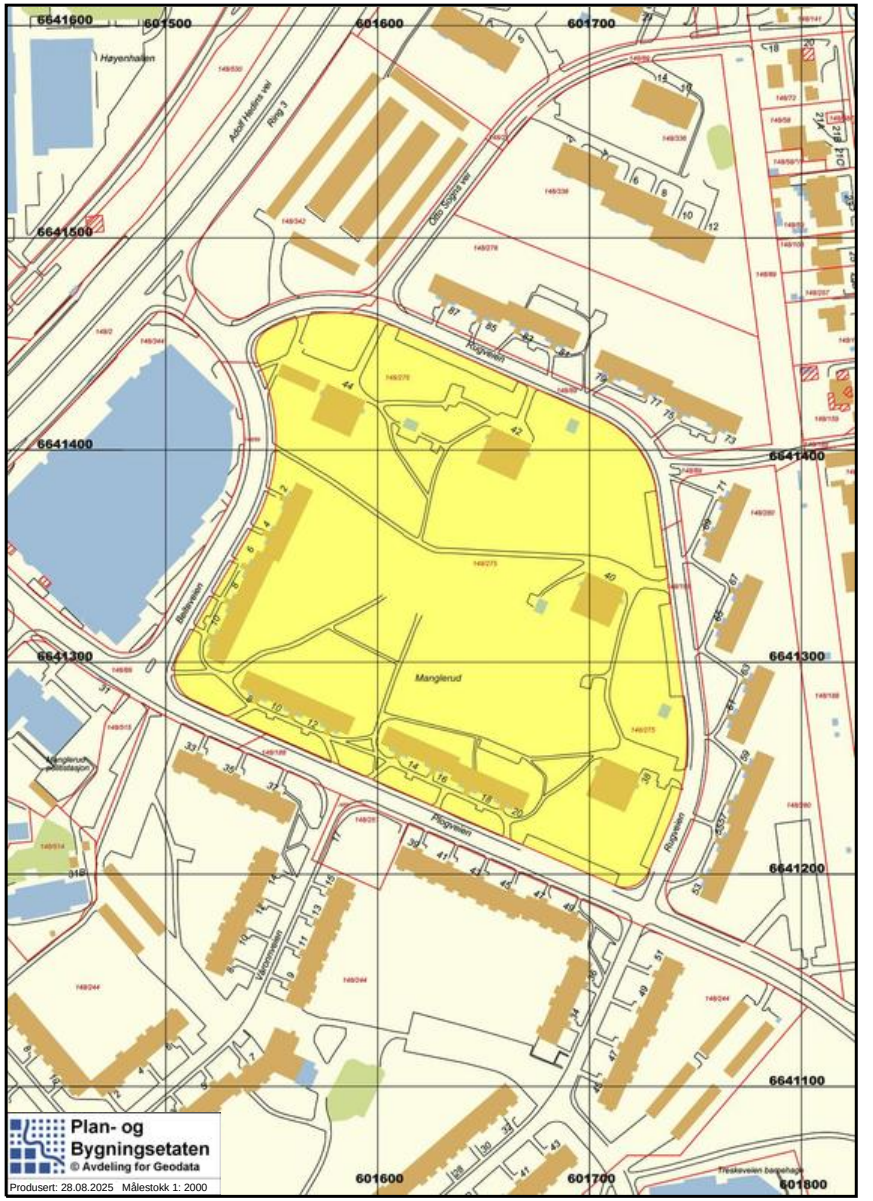
Kristin Tveit
Enhetsleder

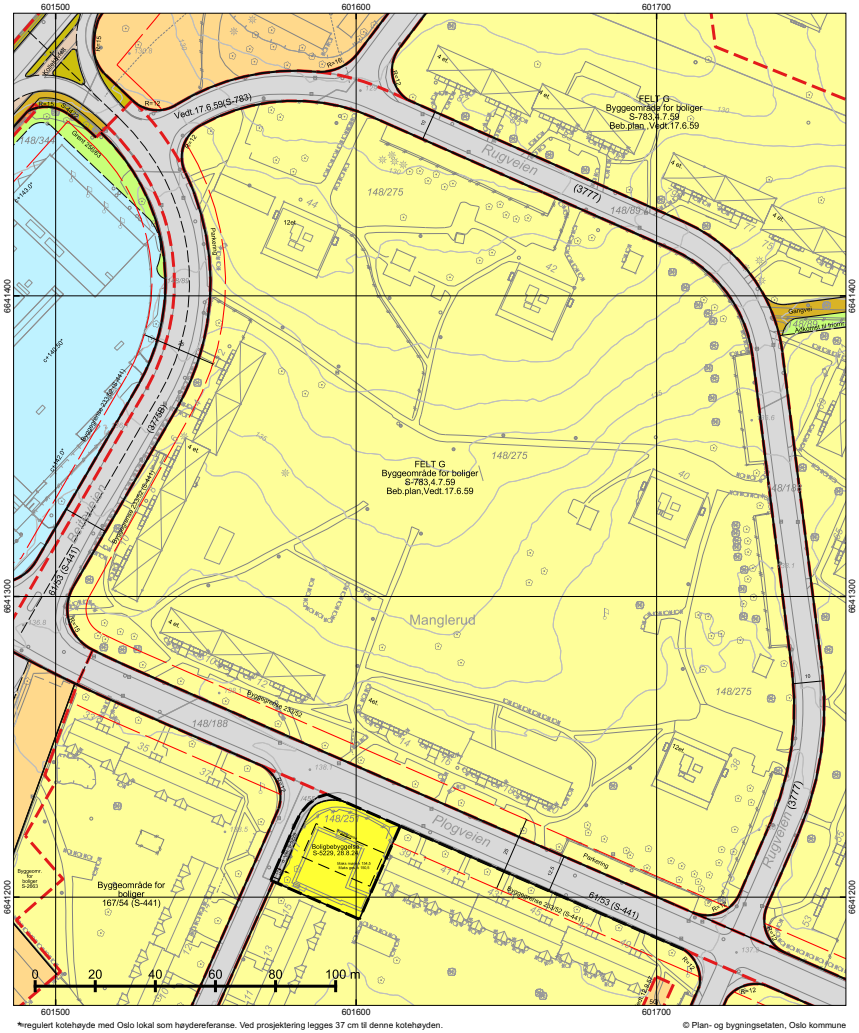
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

Oslo

Dato: 26.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

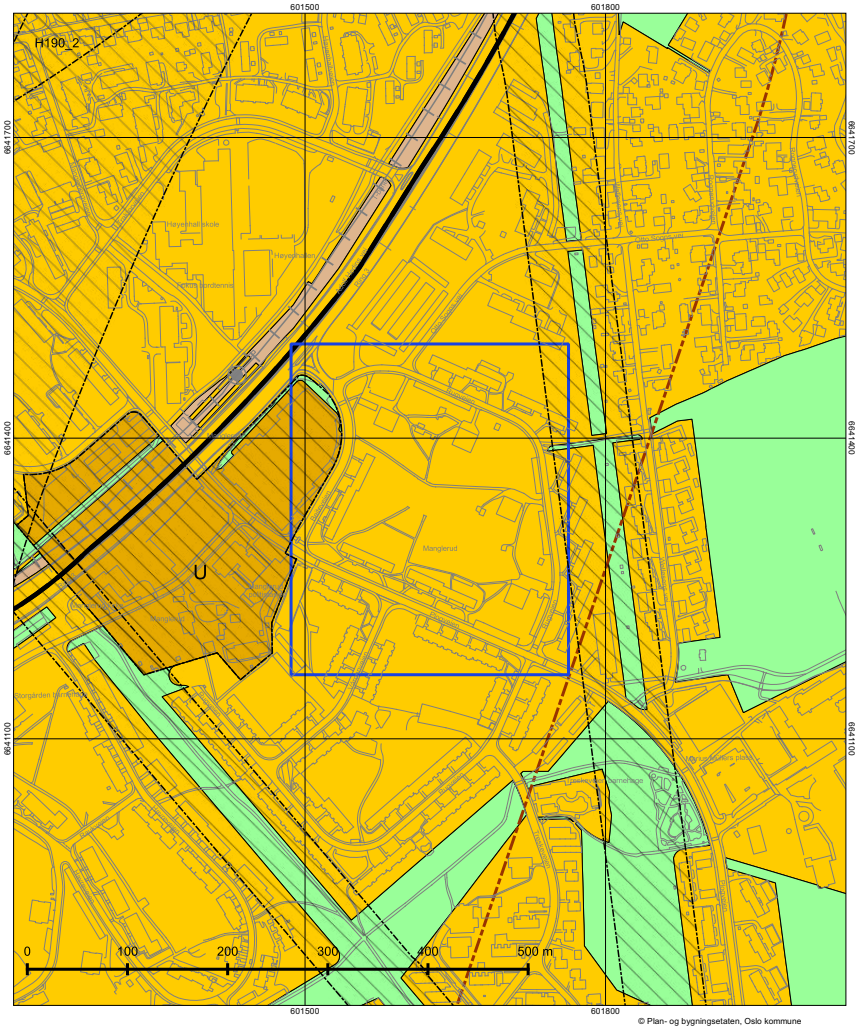
**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 147092/ 86517885
Deres ref.: 202783
Adresse: PLOGVEIEN 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/275

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




Oslo

Dato: 26.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147092/86517885
Deres ref.: 202783

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

# 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

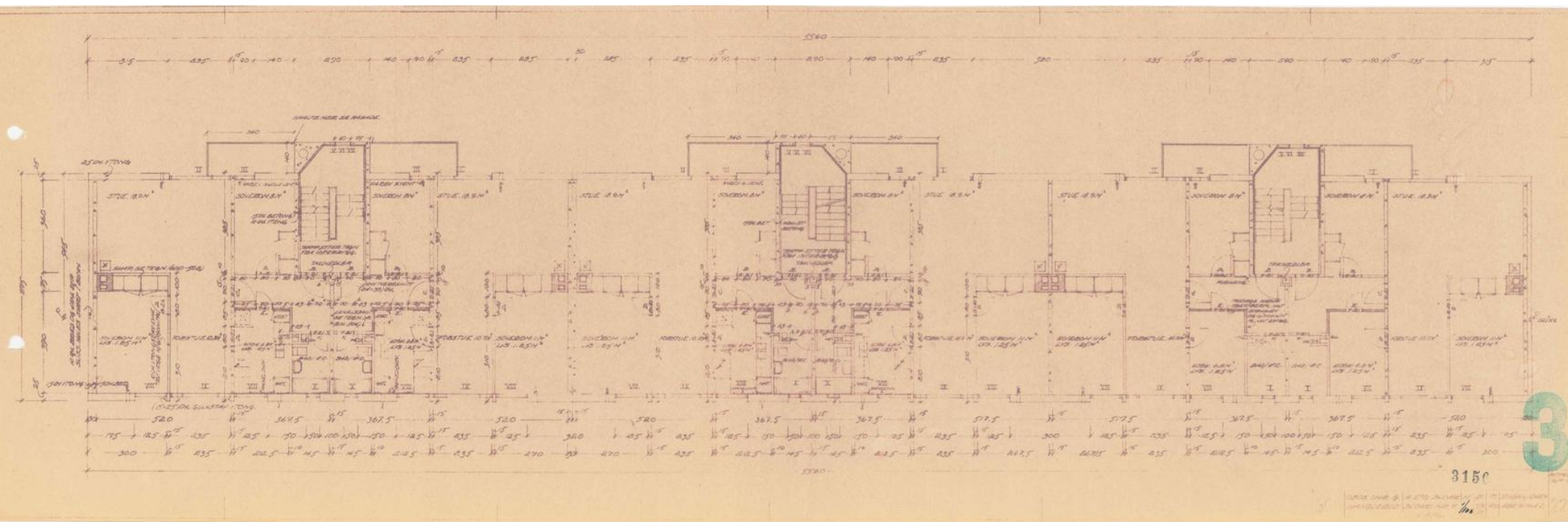
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

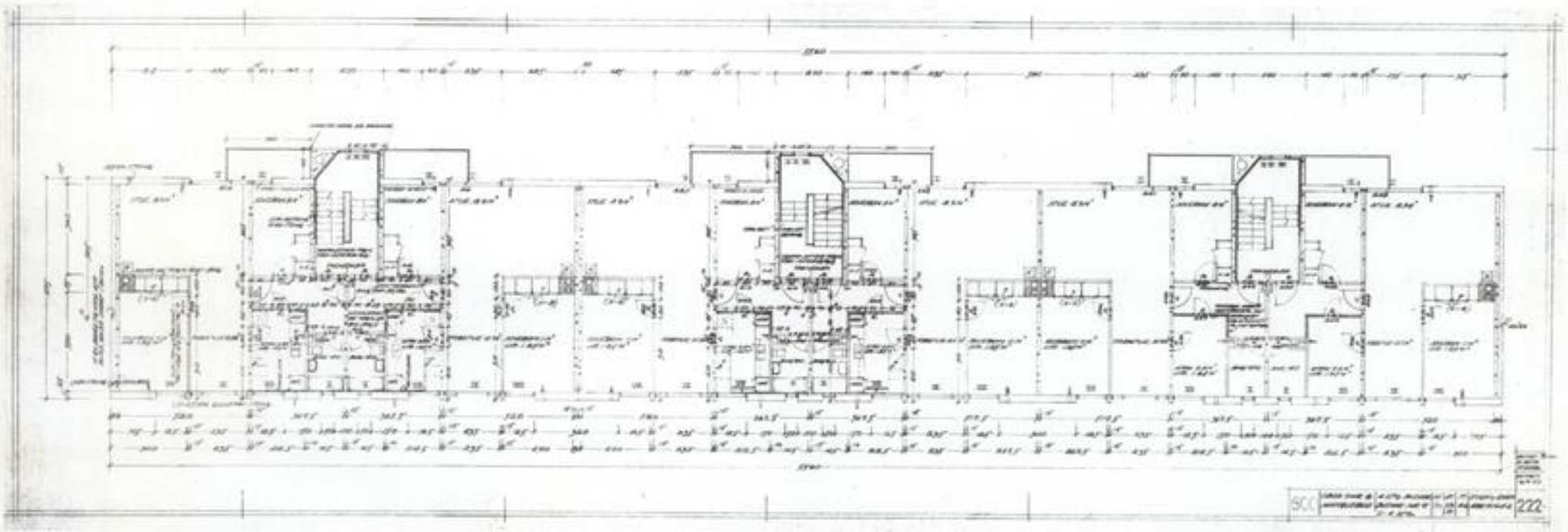
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



3150



Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
13. 1. 62. O.V.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29SEP1961

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 417200
TB/EI

**KOPI**

Oslo, den 18.mars 1966.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 148, bnr. 275 av bnr. 188, Plogvn. 8-12, bl. 7.

Journalnr.
59/3156.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
5.1.1966.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder
Ark.ne Engh & Qvam, Universitetsgata 14.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

Skjema C-18. 3000. 8. A. 5073/65. —

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 21.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200905591-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | PLOGVEIEN 8 - 12 | Eiendom: | 148/275 |
| Tiltakshaver: | Manglerudvangen borettslag v/ Brit Lybæk | Adresse: | Rugveien 38, 0679 OSLO |
| Søker: | SansBygg AS v/ Tor Bjærum | Adresse: | Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - PLOGVEIEN 8 - 12

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Når sluttrapport for avfallshåndtering ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering er stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan i sak 200905591-6 og gjelder alle byggesakene i Manglerudvangen borettslag.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Manglerudvangen brl.v/P.Borgerød
Beiteveien 4

0679 OSLO

Rygg, Bård
C/O R. Evensen/P.B. 772 S

0106 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 910100607 | 93/1878 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Anders Sundt | 19. januar 1992 |

Arbeidssted : 148/0275 Plogveien 8-10-12 Blokk 7
Byggherre : Manglerudvangen brl.v/P.Borgerød, Beiteveien 4, 0679 OSLO
Arbeidets art: REHAB.FASADER M.M. - BOLIGBLOKK

# FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

**Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/nydalen**

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.

**481 00 222**

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0284/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Plogveien 12 0679 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 148, bnr 275 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## 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