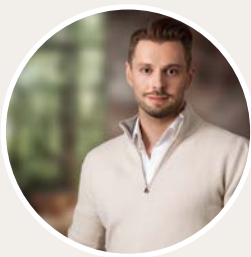


aktiv.





Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939

E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 570 380,-
Total ink omk.: Kr 5 970 380,-
Felleskostn.: Kr 7 097,-
Selger: Britt Jorunn Glosvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 64/99 kvm
Tomtstr.: 17894.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 259
Andelsnr.: 46
Oppdragsnr.: 1008260001

Ditt nye hjem?

Velkommen til en romslig 3-roms leilighet i firemannsbolig på populære Manglerud. Boligen ligger i 2. etasje og har et internt bruksareal på 64 m² med en funksjonell planløsning bestående av stue/kjøkken, entré, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse på ca. 28 m² med gode solforhold. Kjøkkenet fra 2011 og bad oppgradert i 2014. To romslige kjellerboder på totalt ca. 30 m², utvendig bod og garasjeplass medfølger. Det er antatte utvidelsesmuligheter i leilighetens loft og terrasse på 56kvm*.

Attraktiv beliggenhet med kort vei til Manglerud senter, kollektivtransport og flotte turområder.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående 3-roms
- Solrik, vestvendt terrasse
- Romslig stue med peis
 - Garasjeplass
- Utvidelsesmuligheter*
- Fin intern beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 99 kvm

TBA: 28 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 24 kvm Kjellerbod 1

BRA-e: 6 kvm Kjellerbod 2

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Stue/kjøkken med entré, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

28 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Firemannsbolig

Takhøyden varierer fra ca. 2,32 - 2,46 M.

Stigeadkomst til loft fra entré. Uinnredet loftsrom med gulvareal på ca. 56 kvm, og med takhøyde på ca. 2 M. Loftet har ikke en takhøyde på 1,9 M i en bredde på 0,6 M som er minimum for målbart areal.

Fellesareal:

Kjeller: To boder i kjeller på henholdsvis ca. 24 kvm og ca. 6 kvm. Utvendig bodhus:

Bod på ca. 5 kvm. Garasjeplass i rekke på ca. 16 kvm.

Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten

kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17894.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 570 371. Borettslaget ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune og har følgende adresse: Wetlesens vei 26-52, 31-53. Borettslaget består av 52 boliger. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 148-259.

Beliggenhet

Wetlesens vei 40 ligger i et veletablert boligområde på Manglerud, Oslo. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av villaer og småhusbebyggelse, noe som gir en hyggelig atmosfære for familier og etablerere.

Nærområdet tilbyr et bredt spekter av fasiliteter, inkludert barnehager og skoler i alle trinn, som Manglerud skole og Høyenhall skole, begge innen kort avstand. Manglerud senter, med dagligvarebutikker som Coop Extra og Meny, ligger kun 5 minutters gange fra boligen, og tilbyr et variert utvalg av varer og tjenester.

Offentlig transport er godt utbygd med både buss og t-bane i nærheten. Manglerud t-banestasjon ligger 9 minutters gange unna, og tilbyr linjer som 1, 2, 3, 4, og 5. For de som foretrekker buss, er det flere linjer tilgjengelig, inkludert 78A og 78B, kun 4 minutters gange fra boligen.

For de som er glad i friluftsliv, ligger Østensjøvannet og Østmarka i nærheten, og tilbyr gode rekreasjonsmuligheter året rundt med turveier, lysløyper, badeplasser og fiskevann. Dette gjør området ideelt for husdyreiere og de som setter pris på naturen.

Manglerud er også kjent for sitt trygge og vennlige nabolag, med en opplevd trygghetsscore på 91/100, og et godt kollektivtilbud med en score på 88/100. Dette gjør området spesielt attraktivt for familier med barn og de som ønsker et rolig og komfortabelt bomiljø.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en firemannsbolig oppført i 1959.

Bygningen er fundamentert med betongsåle på fjell eller komprimerte masser. Grunnmuren er oppført i betong. Drenering av bygget på nordøstveggen ble utført i 2025. For øvrig er drenering og fuktsikring av grunnmuren i hovedsak skjult. Ytterveggene består av bindingsverk, innvendig kledd med plater og trepanel, og utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjonen er en trekonstruksjon tekket med takstein. Loftet er uinnredet. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål og plast. Etasjeskillene er konstruert som trebjelkelag. Vinduer og balkongdør har isolerglass med karmer og rammer i tre. Entredøren er en brann- og lydklassifisert dør. Boligen har en terrasse med adkomst fra stuen, orientert mot vest.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Værslitt takstein, og som var tildekket med snø på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå og terrasse, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Renner, beslag, nedløp og vindskier fremstår værslitte og har avflassing. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede.

Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og fra terrasse noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.

- Utvendig - Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som er vanlig for bygninger av denne alder. Det ble observert oppsprukne og vridde kledningsbord, samt dype spikerhull. Slike spikerhull kan skape uheldige vannfeller eller gi mulighet for vanninntrenging, noe som kan redusere kledningens levetid. Det er registrert en katteluke etablert i det minste soverommet. Åpningen er midlertidig tettet med gaffateip. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Deler av grunnmuren fremstår værslitt. Sålen har svært begrenset synlighet, og vurdering av denne bygningsdelen innebærer derfor en viss usikkerhet.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble observert taksperrer med sprekker i treverket der disse stikker ut gjennom ytterveggen. Undersøkelsen ble utført fra bakkenivå og fra terrasse, noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden. På befaringstidspunktet ble det avdekket fuktskjolder, misfarging, rim og enkelte vepsebol på loftet. Eier opplyser at de ikke kjenner til forekomst av gnagere eller andre skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Fuktmålinger viste verdier i grenseland mellom det som anses som akseptabelt og forhøyet fuktighet. Måleresultatene representerer kun et øyeblikksbilde og kan variere med årstid, temperatur og fuktforhold. Det kan ikke utelukkes at deler av konstruksjonen er påvirket av råte.

- Utvendig - Vinduer og dører

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Værslitte vinduer og balkongdør med sprekker i treverket. Enkelte vinduer er trege i bruk, og balkongdøren er vanskelig å åpne og lukke. Det ble registrert harde og lite fleksible tetningslister. Det ble også observert at enkelte vindusomramminger ligger uten anbefalt avstand til vannbrett. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdøren er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Terrassen ligger over innredede rom, og konstruksjonen vurderes som usikker.

Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Erfaring tilsier at dette anses som en risikokonstruksjon. Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord, samt værslitt trepanel og stolper. Rekkverket har rust, og markisen

fremstår slitt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert generelt høy alder og tydelig bruksslitasje på flere av gulvflatene. Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Værslitt pipe med sotmerker utvendig, samt rennemerker under feieluken på loftet.

- Innvendig - Rom Under Terreng - Fellesareal

Avvik: Det er avvik:

Ved stikkprøvekontroll var det utslag ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggflatene, samt bærende innervegger i kjeller. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur, samt bærende innervegger. Bærende innervegger med synlig saltutslag. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Eiendommen var tildekket med snø på befaringsdagen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har oppnådd en betydelig alder, med synlige tegn til normal bruksslitasje. Dør inntil det minste soverommet har nedsatt funksjon og fremstår som treg i bruk.

- Våtrom > 2. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er plassert et vindu i våtsonen i dusjen. Det er også en stikkontakt i våtsonen ved servanten.

- Våtrom > 2. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

- Våtrom > 2. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Krakerlert servant.

- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med entré - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men det er registrert bruksslitasje samt slitte benkeplater. Det er svelling på sideplaten mellom oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befaringsdag, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Sokkellistene lot seg ikke løsne. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen. Opprinnelig komfyrvakt er koblet ut.

- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med entré - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Det foreligger eldre ventilasjonskanaler.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da

dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Drenering av bygget på nordøstveggen i regi av borettslaget, ifølge opplysninger gitt av eier. Eiendommen var tildekket med snø på befaringsdagen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt sviikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Badia Entreprenør, 2014

Beskrivelse: Totaloppbygging av nytt bad.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt i 2014. Dokumentasjon og bilder finnes.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Noe kondens på vinteren på soveromsvinduer. Vinduer byttes av borettslaget fortløpende etter alder. Når bytte av vinduer i denne leiligheten står for tur, er usikkert.

- Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Badia, 2014

Beskrivelse: Borettslaget tar seg av uvendig rørsystem. Badia byttet nødvendige rør ved bygging av bad.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Bo Bedre Oslo AS, 2011

Beskrivelse: Skiftet ut gammel vedovn til ny rentbrennende Westfire Uniq.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Focus Elektro AS, 2011

Beskrivelse: Oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med kjøkkenfornyelse.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Første etasje i tomannsboligen er utbygd. De fleste boligene i borettslaget er utbygd. Denne er en av de siste i original størrelse. Nye garasjer. Nye Uteboder.

Kjellerareal fordelt mellom de to boligene i nr 40.

- Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Utbygginger skal være godkjent, det jeg kjenner til.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Utbygginger skal være godkjent, det jeg kjenner til.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Fellesutgifter øker i takt med kommunale avgifter. Nye husleier fra 1. januar. Vet ikke når neste regulering blir.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 64 kvm: Stue/kjøkken med entré, bad og 2 soverom

TBA 28 kvm: Terasse og balkongareal

Loft:

BRA-i: Uinnredet loft

Kjeller:

BRA-e 30 kvm: 2 boder

Utvendig bodhus:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken 2. etasje:

HTH kjøkkeninnredning med hvite matte fronter og benkeplater i heltre (valnøtt).

Kjøkkenet er utstyrt med underlimt oppvaskkum og ventilator med kullfilter. Hvitevarer er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med malte takflater og varmekabler i gulv. Badet ble renover og utvidet i 2014. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostatbatteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin. Servanten er krakelert, og det er registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Badet har elektrisk baderomsvifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg og parkettgulv.

Vegger og himling: Malte overflater og panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran er lokalisert på kjøkkenet. Det er registrert irr på enkelte av kobberrørene.
- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast, stål og støpejern.
- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon med spalteventiler i vinduene og ventiler på ytterveggene. Det er elektrisk baderomsvifte.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 117 liter fra 2011, plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Innbo og løsøre

-Vaskemaskin og kjøleskap medfølger.

-Hjørnesofa og blomsterkasser/store pottes på terrasse følger med.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Malt brannmur i stue.

2025:

- Steikeovn skiftet.

2023:

- Malt trepanel i taket i gangen.

2017:

- Laminat fjernet og parkett lagt på det store soverommet.
- Originale skap revet og skyvedørsgarderobe montert på hele langveggen.
- Originalt trepanel malt.

2016:

- Malt vegger på det lille soverommet.

2014:

- Nytt bad. Vegger, tak og gulv revet. Deler av gang tatt inn for å utvide badet. Fliser på vegger, gulv og rundt vindu. Arkitekttegnet hylleløsning i dusjsone. Veggghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

2011:

- Skiftet inngangsdør til leiligheten.
- Nytt HTH-kjøkken med hvite fronter og heltre valnøtt benkeplater (inkl. sittebenk og spesialbygd hylle i gang).
- Ny varmtvannstank.
- Vinylbelegg lagt i kjøkken og gang.
- Del av vegg mot stue/gang revet for mer åpen løsning.
- Ny panelovn.
- Elektrisk anlegg oppgradert i forbindelse med kjøkkenoppussing.
- Strietapet og brystpanel i stue erstattet med panelplater.
- Ny parkett på det lille soverommet.
- Gammel vedovn skiftet til rentbrennende Westfire-ovn (dansk design).

2010:

- Alle veggflater malt.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Redrenering langs fasaden på 4-mannsboligene som vender mot skogen bak. Høsten og vinteren 2023 hadde vi flere tilfeller med vanninntrenging i kjellere i 4 MB. Det ble besluttet å redrenere de boligene som hadde vanninntrengning. Arbeidene ble utført på høsten 2024 og blir ferdigstilt nå i vår.
- Prosjekt for utskifting av vinduer. Borettslaget har som kjent laget en plan for skifte av vinduer. Et visst antall vinduer skiftes årlig iht. planen, samt hvor mye penger vi har til rådighet. Vi startet i 2024 med å bytte ut 34 vinduer og dører.
- Ny tekking av deler av garasjetaket som var lekk.
- Tettet hull i fasade i nr. 46 som var forårsaket av flaggspett som hadde hakket hull i veggen.

2018:

- Oppgangen fikk brannvegger.

2012:

- Skiftet terrassegulv

2011:

- Markiser skiftet.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett inngår i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeplass i rekke og parkering foran garasje, samt gateparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6602322

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Den er utstyrt med elektriske panelovner og varmekabler på badet, samt en peisovn i stuen.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 400 000

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 0,00

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 197 827 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 791 309 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 7 097,4 kr pr. md.
- Garasje: 750 kr pr. md.
- TV/internett: 564 kr pr. md.
- Felleskostnader: 5 783,4 kr pr. md.
- Planlagt økning felleskostnader info: Felleskostnader og leietillegg påbygg økes med 5% fra 01.01.2026
- Planlagt økning fellesgjeld info: Avdragsfrihet opphører i desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

I felleskostnadene inngår felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter m.m.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved

utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 097

Andel Fellesgjeld

Kr 570 380

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207933090

Restsaldo: 570 380,00

Kapitalkostnader: 2 510,27

IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån». Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 570 380,00,-, pr. dags dato.

Andel fellesformue

Kr 6 420

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Manglerudlia Borettslag

Organisasjonsnummer

954570371

Andelsnummer

46

Om borettslaget

Manglerudlia Borettslag, med organisasjonsnummer 954570371, ligger i Oslo kommune. Borettslaget består av andelsleiligheter og har OBOS som forretningsfører.

Det er tilknyttet én garasje og én bod til hver andel. Andelseiere kan for egen regning legge inn strøm til vanlig stikkontakt og separat til lading av el-bil i sin garasje. Vask av trapper i firemannsboligene avtales og utføres internt mellom beboerne.

Vedtatte saker:

- De vedlagte reviderte husregler vedtas.
- Borettslaget bestiller opp container til hageavfall hver høst.

Pågående saker:

- Redrenering langs fasaden på 4-mannsboligene som vender mot skogen bak. Arbeidene ble utført på høsten 2024 og blir ferdigstilt nå i vår.
- Prosjekt for utskifting av vinduer. Borettslaget har laget en plan for skifte av vinduer. Et visst antall vinduer skiftes årlig iht. planen. I 2024 ble det byttet ut 34 vinduer og dører. Det er bestilt ca 20 nye vinduer i år.
- Utarbeidet en standard avtale for de som ønsker å bytte vinduer før det er deres tid iht. borettslagets fremdriftsplan.
- Felleskostnader og leietillegg påbygg økes med 5% fra 01.01.2026.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207933090, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20-01-2026: 5.18% pa.

Antall terminer til innfrielse: 301

Saldo per 20-01-2026: kr 31145127.00

Andel av saldo: kr 570380.00

(siste termin 28-02-2051)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige

andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (513 602,-)

Årsresultat for 2024: -1 314 867,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Borettslaget bestiller opp container til løvavfall hver høst.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr (som hund og katt). Styret skal dog orienteres om

anskaffelse av husdyr, og beboere som anskaffer husdyr må undertegne en erklæring om dyrehold som beskriver en dyreeiers plikter og rettigheter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser:

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer tilhørende leiligheten, 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, dører i rekkehusene og indre inngangsdør i 4-manssboligene, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vannlås/sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (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 insekter 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.
- (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.

Dugnad

Alt arbeid i forbindelse med plenklipping, opprydding, finplanering, såing og beplantning rundt husene er forutsatt utført av beboerne gjennom dugnadsarbeid. Fellesdugnad blir kunngjort og organisert av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 259 i Oslo kommune. Andelsnr. 46 i Manglerudlia
Borettslag med orgnr. 954570371

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/148/259:

22.05.1959 - Dokumentnr: 5775 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

01.07.1959 - Dokumentnr: 7839 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7840 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7841 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7842 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7843 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7844 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.07.1959 - Dokumentnr: 7845 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.08.1959 - Dokumentnr: 7643 - Erklæring/avtale

best om peisestue

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Korrekt dokumentnummer er 9643/1959 iht gammel grunnbok og pantebokskopi

08.08.1960 - Dokumentnr: 9398 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.12.1960 - Dokumentnr: 15152 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.06.1961 - Dokumentnr: 8189 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.06.1961 - Dokumentnr: 8190 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.11.1961 - Dokumentnr: 15366 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Korrekt dokumentnummer er 15361/1961 iht gammel grunnbok og pantebokskopi

Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1962 - Dokumentnr: 17 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.01.1962 - Dokumentnr: 850 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 43025 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

15.11.1958 - Dokumentnr: 13592 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:148 Bnr:188

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger arkivkort (attestert) for firemannsbolig, datert 1960
- Det foreligger ferdigmelding for tilbygg, datert 2005.
- Det foreligger henleggelse for balkong, datert 2002.
- Det foreligger ferdigmelding for garasje for fire biler, datert 1960.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Via fellesarealer.

Tilknytning vann: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp: Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-441. Eiendommen er i reguleringskartet vist i felt H, som er regulert til byggeområde for boliger med en utnyttelsesgrad på 0.25.. 18.06.1952

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, med ikrafttredelse 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistås av

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

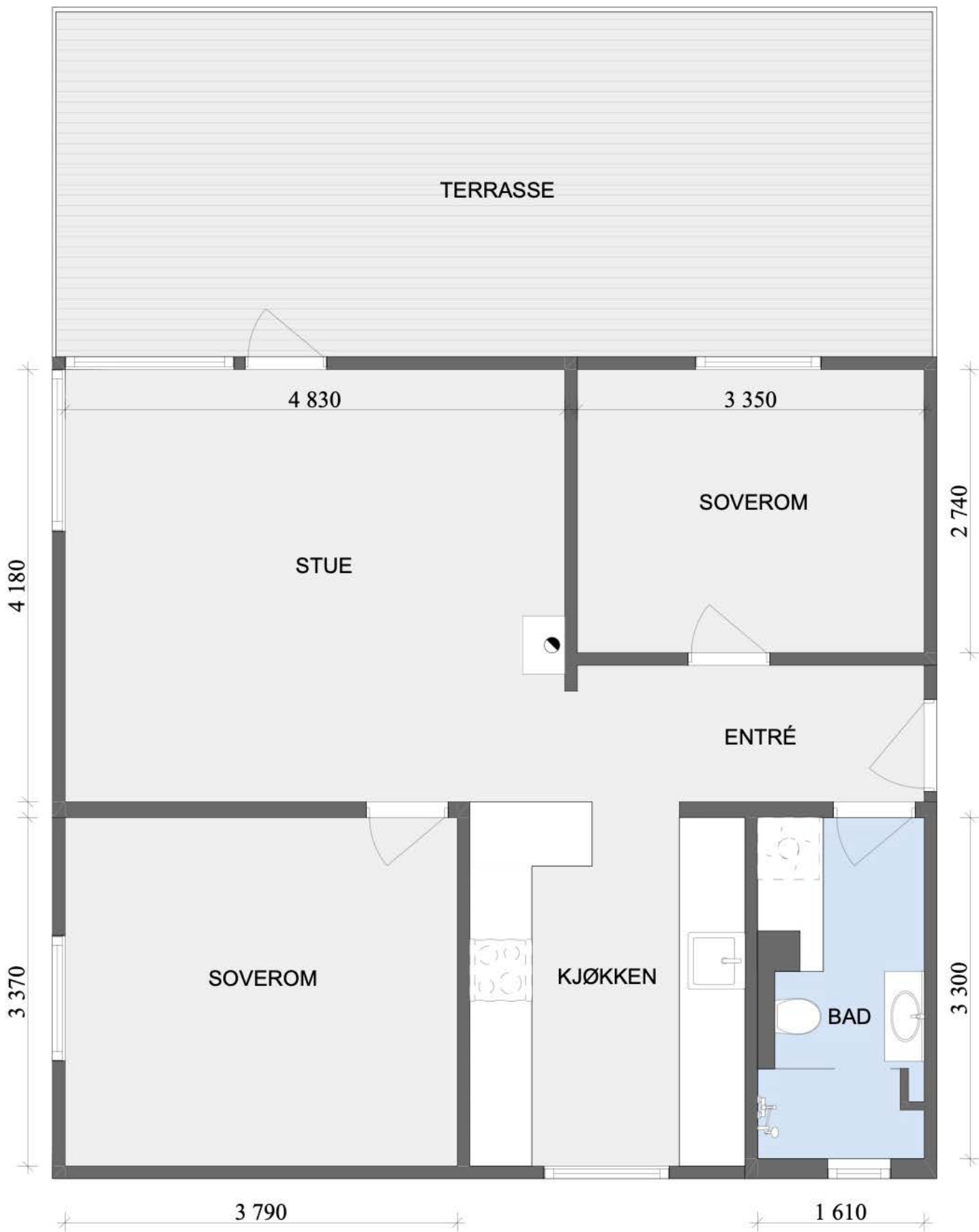
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

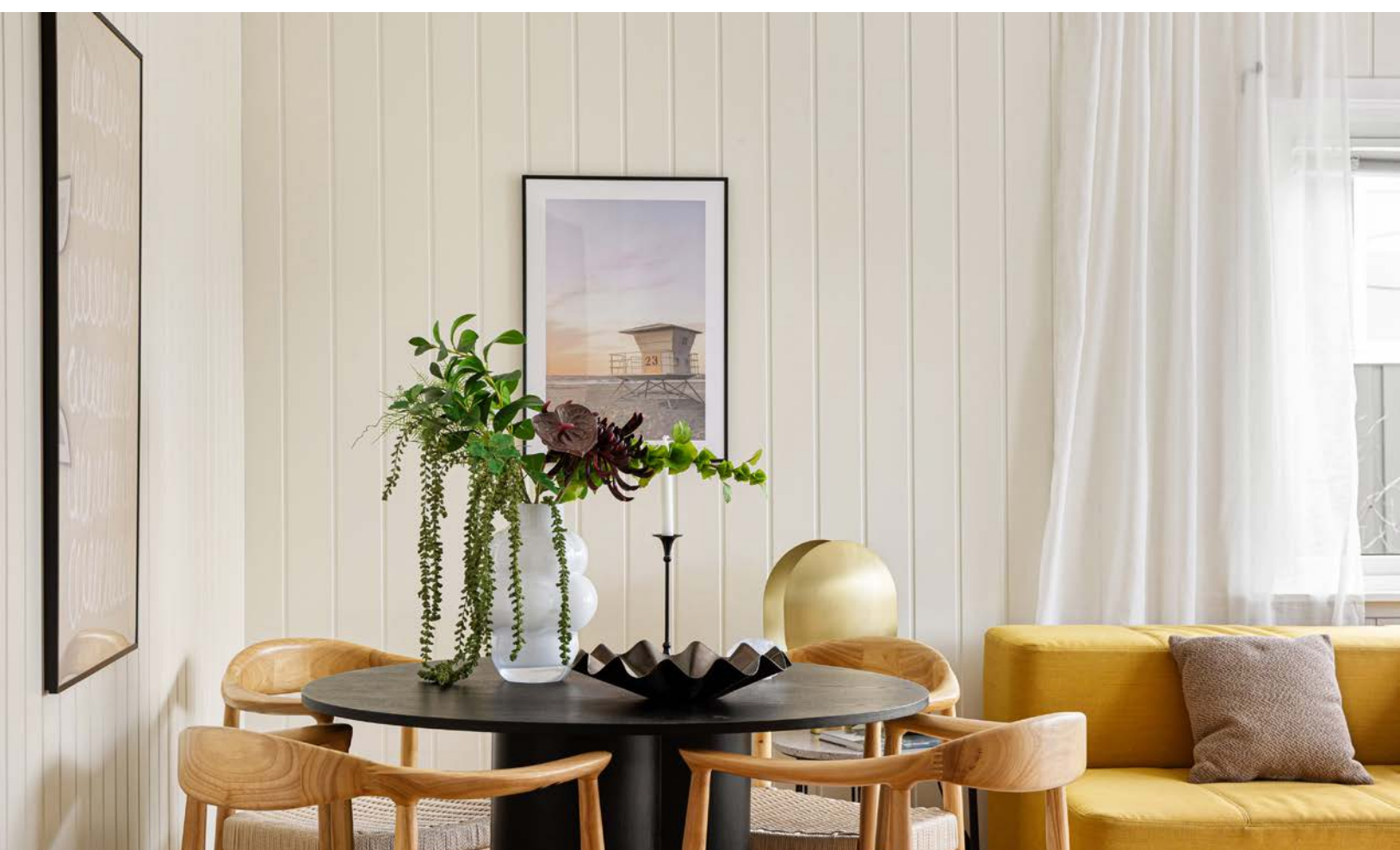
15.02.2026























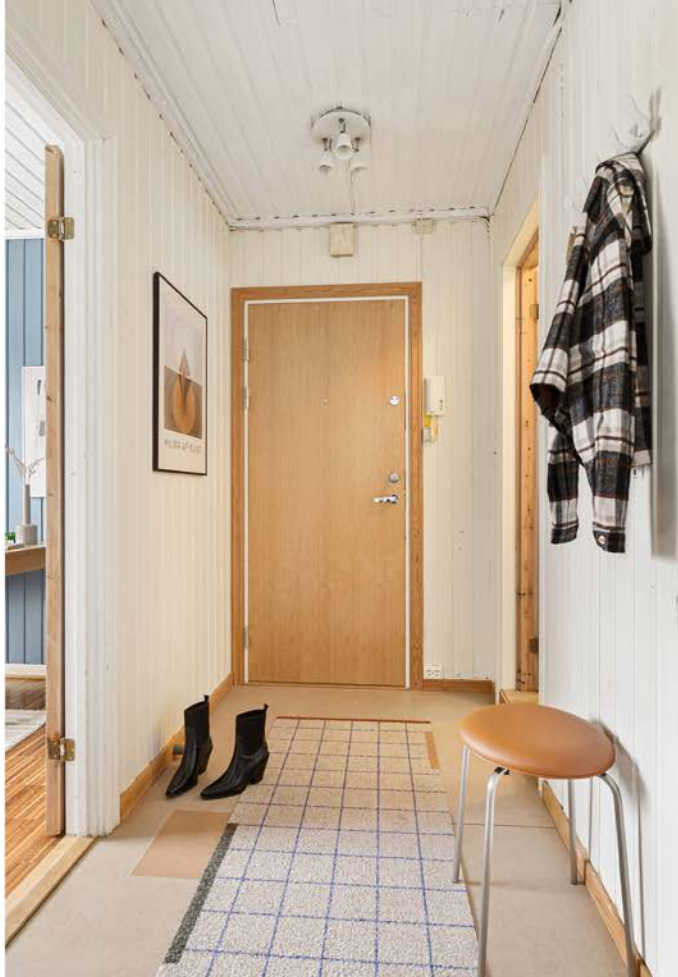






















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Wetlesens vei 40 , 0681 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 259

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 18818-2247

Referansenummer: GT5370

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av stue/kjøkken med entré, bad og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026

- Malt brannmur i stue.

2025

- Drenering av bygget på nordøstveggen i regi av borettslaget.
- Steikeovn skiftet.

2023

- Malt trepanel i taket i gangen.

2018 (ca.)

- Oppgangen fikk brannvegger.

2017

- Laminat fjernet og parkett lagt på det store soverommet.
- Originale skap revet og skyvedørgarderobe montert på hele langveggen.
- Originalt trepanel malt.

2016

- Malt vegger på det lille soverommet.
- Hele huset malt i regi av borettslaget

2014

- Nytt bad. Vegger, tak og gulv revet. Deler av gang tatt inn for å utvide badet. Fliser på vegger, gulv og rundt vindu. Arkitekttegnet hylleløsning i dusjsone. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

2012

- Skiftet terrassegulv

2011

- Skiftet inngangsdør til leiligheten.
- Nytt HTH-kjøkken med hvite fronter og heltre valnøtt benkeplater (inkl. sittebenk og spesialbygd hylle i gang).
- Ny varmtvannstank.
- Vinylbelegg lagt i kjøkken og gang.
- Del av vegg mot stue/gang revet for mer åpen løsning.
- Ny panelovn.
- Elektrisk anlegg oppgradert i forbindelse med kjøkkenoppussing.
- Strietapet og brystpanel i stue erstattet med panelplater.
- Ny parkett på det lille soverommet.
- Markiser skiftet.
- Gammel vedovn skiftet til rentbrennende Westfire-ovn (dansk design).
- Loftsvindu skiftet i regi av borettslaget.

2010

- Alle veggflater malt.

Firemannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon teknet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (40 db) entredør. Terrasse på ca. 28 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot vest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av belegg og parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater og panel. Profilerte furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type HTH med hvite matte fronter, benkeplater i heltre (valnøtt), underlimt oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran ble lokalisert på kjøkkenet. Varmtvannsbereder på 117 l er plassert på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast, stål og støpejern. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventiler på ytterveggene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Boligen er oppvarmet med peisovn i stue, elektriske panelovner og varmekabler på badet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 570 371. Borettslaget ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune og har følgende adresse: Wetlesens vei 26-52, 31-53. Borettslaget består av 52 boliger. Tomten er på 17 894,2 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 148-259.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

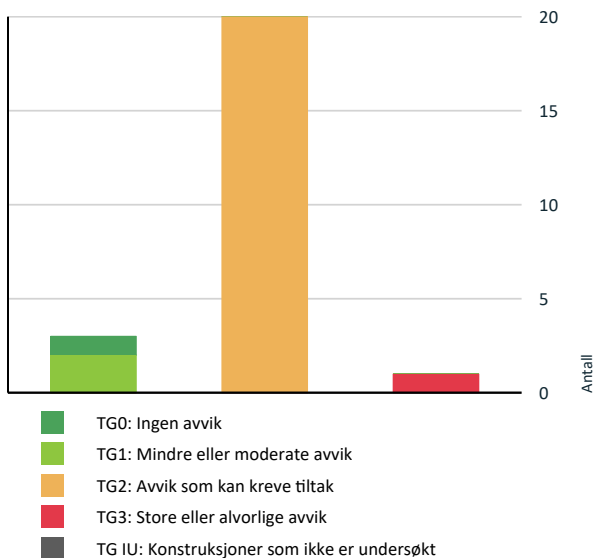
Firemannsbolig

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Etter gjennomgang av tilgjengelige dokumenter i Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune er det registrert to tegninger for denne boligen. Undertegnede har ikke kunnet fastslå hvilke av disse som er sist godkjent. Det foreligger avvik i forhold til begge tegningene, og gjeldende godkjent situasjon kan derfor ikke verifiseres. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

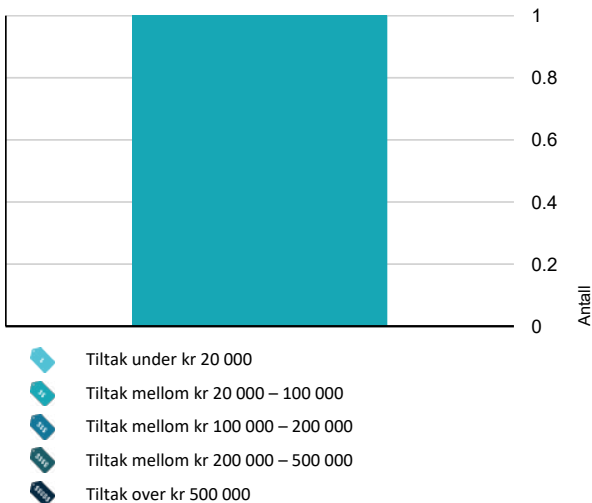
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng - Fellesareal [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med entré > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med entré > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein som ble besiktiget fra bakkenivå og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Værslitt takstein, og som var tildekket med snø på befaringstidspunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede. Takkonstruksjon, takteking og skorstein er kun observert fra bakkenivå og terrasse, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Innhent dokumentasjon dersom mulig. Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø og is. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig. Tidspunktet for utskifting av takteking og undertak nærmer seg. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.



Takstein var tildekket med snø på befaringstidspunktet.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Renner, beslag, nedløp og vindskier fremstår værslitte og har avflassing. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede. Undersøkelsen ble gjennomført fra bakkenivå og fra terrasse noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid anses som påregnelige for denne bygningsdelen. I tillegg anbefales det å etablere tilfredsstillende adkomst til pipen ved å installere stigetrinn og feieplattform, slik at feierens arbeid kan utføres på en trygg og forskriftsmessig måte. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 2 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Grunnmur i betong. Betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som er vanlig for bygninger av denne alder. Det ble observert oppsprukne og vridde kledningsbord, samt dype spikerhull. Slike spikerhull kan skape uheldige vannfeller eller gi mulighet for vanninntrenging, noe som kan redusere kledningens levetid. Det er registrert en katteluke etablert i det minste soverommet. Åpningen er midlertidig tettet med gaffateip. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Deler av grunnmuren fremstår værslitt. Sålen har svært begrenset synlighet, og vurdering av denne bygningsdelen innebærer derfor en viss usikkerhet.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes og grunnmuren pusses i sin helhet. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være nødvendig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble observert taksperrer med sprekker i treverket der disse stikker ut gjennom ytterveggen. Undersøkelsen ble utført fra bakkenivå og fra terrasse, noe som gir begrenset innsyn i den totale tilstanden. På befaringstidspunktet ble det avdekket fuktskjolder, misfarging, rim og enkelte vepsebol på loftet. Eier opplyser at de ikke kjenner til forekomst av gnagere eller andre skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Fuktmålinger viste verdier i grenseland mellom det som anses som akseptabelt og forhøyet fuktighet. Måleresultatene representerer kun et øyeblikksbilde og kan variere med årstid, temperatur og fuktforhold. Det kan ikke utelukkes at deler av konstruksjonen er påvirket av råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Tilstandsrapport



Uinnredet loftsrom med gulvareal på ca. 56 kvm, og med takhøyde på ca. 2 M.

TG 2 Vinduer og dører

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 1982 og 1992, karm og ramme i tre. Baderomsvindu fra 2011. Brann- (B30) og lydklassifisert (40 db) entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Værslitte vinduer og balkongdør med sprekker i treverket. Enkelte vinduer er trege i bruk, og balkongdøren er vanskelig å åpne og lukke. Det ble registrert harde og lite fleksible tetningslister. Det ble også observert at enkelte vindusomramminger ligger uten anbefalt avstand til vannbrett. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdøren er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre vinduene og balkongdøren skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 28 kvm med adkomst fra stue. Terrassen er orientert mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen ligger over innredede rom, og konstruksjonen vurderes som usikker. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Erfaring tilsier at dette anses som en risikokonstruksjon. Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord, samt værslitt trepanel og stolper. Rakkverket har rust, og markisen fremstår slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av belegget og parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generelt høy alder og tydelig bruksslitasje på flere av gulvflatene. Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Riss- og sprekke-dannelser på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

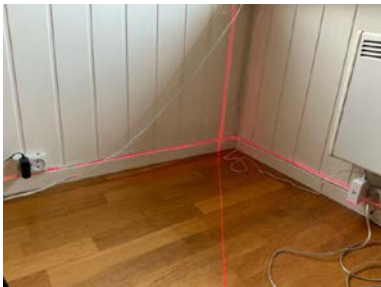
Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

! TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe i boligen. Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Værslitt pipe med sotmerker utvendig, samt rennemerker under feieluken på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

! TG 2 Rom Under Terreng - Fellesareal

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført, da avvik er påvist på annen måte. Det presiseres at manglende hulltaking utgjør et avvik i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved stikkprøvekontroll var det utslag ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggflatene, samt bærende innervegger i kjeller. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur, samt bærende innervegger. Bærende innervegger med synlig saltutslag. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Eiendommen var tildekket med snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden bør følges opp jevnlig. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaksforhold og vurdere behovet for utbedring. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for videre vurdering. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har oppnådd en betydelig alder, med synlige tegn til normal bruksslitasje. Dør inntil det minste soverommet har nedsatt funksjon og fremstår som treg i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Soveromsdør har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Badet ble renoveret og utvidet i 2014. Diverse dokumentasjon ble fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

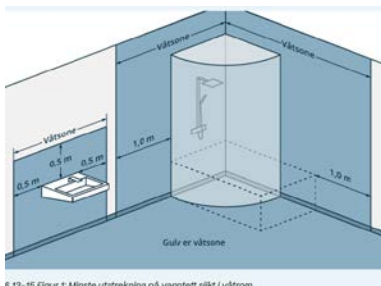
Det er plassert et vindu i våtsonen i dusjen. Det er også en stikkontakt i våtsonen ved servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vinduskarm, ramme og listverk i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

Tilstandsrapport



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på varmtett sjikt / våtrom.

Byggeteknisk forskrift (TEK17).

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

Vurdering av avvik:

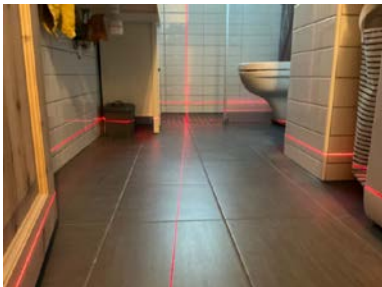
- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. På forespørsel har eier opplyst at branncelle ikke ble brutt i forbindelse med utskifting av sluk.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det opplyses at det veggmontert klosettet er utstyrt med TECE Sealingbag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krakerert servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målinger er foretatt fra vegg i entré mot bad, uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking mot dusjsonen er ikke utført, da det ikke foreligger praktisk eller fysisk mulighet for dette. Vegg ligger mot fellesareal, yttervegg og varmtvannsbereider på kjøkkenet. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Målinger er foretatt fra vegg i entré mot bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type HTH med hvite matte fronter, benkeplater i heltre (valnøtt), underlimt oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men det er registrert bruksslitasje samt slitte benkeplater. Det er svelling på sideplaten mellom oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Oppvaskmaskin og kjøøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Sokkellistene lot seg ikke løsne. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen. Opprinnelig komfyrvakt er koblet ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt. På bakgrunn av de observerte avvik må utbedringer påregnes over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ

1 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran ble lokalisert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til badet er ført som rør i rør anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast, stål og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene i er oppbrukt. Forventet levetid på soilrør er 30-60 år. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventilert på ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger eldre ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertegnede har ikke kunnet stadfeste type materiale på de innvendige kanalene, men det var tidligere vanlig å benytte asbestholdige materialer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 117 l fra 2011 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Inntakskabel i luftstrekk. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

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.

Dette er ukjent for selger.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Eier opplyser om dette har tidligere forekommet ved bruk av flere hvitevarer og elektriske husholdningsapparater samtidig.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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 Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Den elektriske installasjonen virket underdimensjonert i forhold til dagens bruksmønster/behov. Eier opplyser et av lysene på badet går ofte. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble ikke registrert synlig fuktsikring på deler bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Drenering av bygget på nordøstveggen i regi av borettslaget, ifølge opplysninger gitt av eier. Eiendommen var tildekket med snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Tilstandsrapport

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

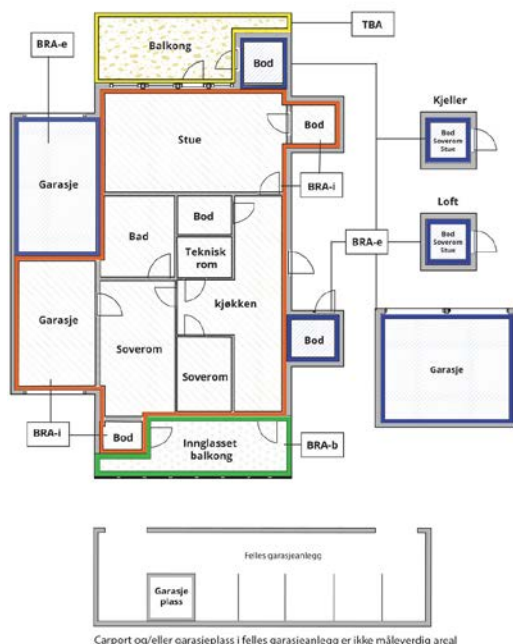
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	64			64	28		64
Loft						56	56
Kjeller		30		30			30
Utvendig bodhus		5		5			5
SUM	64	35			28	56	155
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken med entré, bad, soverom, soverom 2		
Loft	Uinnredet loft		
Kjeller		Bod, bod 2	
Utvendig bodhus		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,32 - 2,46 M.

Stigeadkomst til loft fra entré. Uinnredet loftsrom med gulvareal på ca. 56 kvm, og med takhøyde på ca. 2 M. Loftet har ikke en takhøyde på 1,9 M i en bredde på 0,6 M som er minimum for målbart areal.

Fellesareal:

Kjeller: To boder i kjeller på henholdsvis ca. 24 kvm og ca. 6 kvm. Utvendig bodhus: Bod på ca. 5 kvm. Garasjeplass i rekke på ca. 16 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Etter gjennomgang av tilgjengelige dokumenter i Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune er det registrert to tegninger for denne boligen. Undertegnede har ikke kunnet fastslå hvilke av disse som er sist godkjent. Det foreligger avvik i forhold til begge tegningene, og gjeldende godkjent situasjon kan derfor ikke verifiseres. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Firemannsbolig	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Britt Jorunn Glosvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	259		0	17894.2 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Wetlesens vei 40

Hjemmelshaver

Manglerudlia Borettslag. Orgnr: 954 570 371

Kommentar

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 570 371. Borettslaget ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune og har følgende adresse: Wetlesens vei 26-52, 31-53. Borettslaget består av 52 boliger. Tomten er på 17 894,2 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 148-259.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
232/Manglerudlia Borettslag	954570371	232	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Glosvik Britt Jorunn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

46

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Manglerud i et veletablert boligområde. Adkomst til boligen via felles oppgang. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t-bane i nærheten. Manglerud senter ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Det er kort avstand til svømmehall og sykkelpark. Østensjøvannet og Østmarka ligger i nærheten og tilbyr gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med turveier, lysløyper, badeplasser og fiskevann.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 570 371. Borettslaget ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune og har følgende adresse: Wetlesens vei 26-52, 31-53. Borettslaget består av 52 boliger. Tomten er på 17 894,2 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 148-259.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/manglerudlia/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.01.2026	Signert 05.01.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	28.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Britt Glosvik

Boligen

Wetlesens vei 40

0681 OSLO

0301-148/259/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Badia Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Totaloppbygging av nytt bad.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt i 2014. Dokumentasjon og bilder finnes.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Noe kondens på vinteren på soveromsvinduer. Vinduer byttes av borettslaget fortløpende etter alder. Når bytte av vinduer i denne leiligheten står for tur, er usikkert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Badia

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget tar seg av uvendig rørsystem. Badia byttet nødvendige rør ved bygging av bad.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Bo Bedre Oslo AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gammel vedovn til ny rentbrennende Westfire Uniq.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Focus Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med kjøkkenfornyelse.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Første etasje i tomannsboligen er utbygd. De fleste boligene i borettslaget er utbygd. Denne er en av de siste i original størrelse. Nye garasjer. Nye Uteboder. Kjellerareal fordelt mellom de to boligene i nr 40.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utbygginger skal være godkjent, det jeg kjenner til.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Fellesutgifter øker i takt med kommunale avgifter. Nye husleier fra 1. januar. Vet ikke når neste regulering blir.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Anders Wold
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: anders.wold@aktiv.no

Deres ref.: 1008260001 . Vår ref.: 0202-1-232

Dato: 20.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: MANGLERUDLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 954570371
Andelseier: Glosvik, Britt Jorunn
Medeier:
Leilighetsnummer: 232
Adresse: Wetlesens Vei 40, 0681 OSLO
Andelsnummer: 46
Gnr. 148
Bnr. 259

Borettsinnskudd: Kr. 12 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisennummer 6602322.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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.

Eiendomsskatt hentes inn i mai, juni, september og november -----

----- Alle leiligheter har garasje. NB! Ved salg av leiligheter!
Følgende tekst skal legges inn på søknaden om godkjenning av ny andelseier: ""Informasjon til borettslaget. Ny andelseier er gjort kjent med regler om vaktmestertjeneste og har mottatt vedtekter og husordensregler for borettslaget."" Genf.vedtak 2007 fritt valg av farge på ytterdører. MEN beboer skal henvende seg til styret før skifte av dør/farge. Borettslaget har egen e-postadresse: manglerudlia@styrommet.no Vær oppmerksom på borettslagets interne brannvernrutiner, fås ved henvendelse til styret. Felleskostnader og leietillegg påbygg økes med 5% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207933090
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,18%
Restsaldo 31 145 127,00
Innfrielsesdato: 28.02.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med desember 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 097,40,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	750,00	
TV/internett	564,00	
Felleskostnader	5 783,40	

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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	116,-
Fradragsberettigede kostnader:	31 613,-
Annen formue:	6 420,-
Gjeld:	570 380,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207933090
Restsaldo:	570 380,00
Kapitalkostnader:	2 510,27
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 570 380,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Vestgård, e-post: manglerudlia@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR M ANGLERUDLIA BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamlingen med siste endring 26. mai 2009.

Rundskriv fra OBOS eller fra borettslagets styre skal gjelde på samme måte som husordensreglene frem til neste generalforsamling.

I

Generelt

1. Barnevogner, ski, kjelker eller annet må ikke plasseres til sjenanse for naboene.
2. Dører til kjeller skal holdes låst. Dersom ikke annet er bestemt, skal utgangsdørene i 4-mannsboligene låses kl. 21.00.
3. Trapp i oppgang vaskes 1 gang pr. uke etter tur, og fellesrom, kjellergang og vaskeri vaskes 1 gang pr. uke etter oppsatt liste (f. eks. vaktmesterliste).
4. Det ikke lov å holde dyr (hund, katt eller gris) med mindre gode grunner taler for det og det ikke sjenerer de andre beboerne i samme hus. Beboere som vil ha dyr må søke til styret som vurderer om søkerens grunner er gode nok. Hvis styret mener søkeren har gode nok grunner kontaktes de andre beboerne i huset. Styret har taushetsplikt med hensyn til hvem av dem som har innvendinger. Som gode grunner må blant annet regnes
 - Førerhund for blinde og svaksynte
 - Behov for å ha hund som brukes i tjeneste (eks. politihund)
 - Medisinske årsaker som kan attesteres av lege.

For dyr som utelukkende holdes inne er det tilstrekkelig at det ikke sjenerer noen av naboene i samme hus.

Beboere som gis lov til å ha dyr må undertegne en erklæring om dyrehold og som beskriver en dyreeiers plikter og rettigheter. Mislighold av erklæringen er å betrakte som brudd på husordensreglene. Styret kan da kreve dyret fjernet. Styret holder oversikt over beboere som er gitt lov til å ha dyr.

5. Utlufting av leiligheten må ikke foregå gjennom felles oppgang.
6. Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tepper eller sengetøy.

II

Regler for bruken av leilighetene:

1. Enhver beboer må ta hensyn til sine naboer. Dersom man skal ha en sammenkomst som medfører mer støy enn alminnelig, bør en varsle naboene over/under eller ved siden. De samme naboene skal gi sitt samtykke dersom det skal gis musikkundervisning i en leilighet. Man skal også ta hensyn til sine naboer ved bruk av uteområdene.
2. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig: Husk - dere har selv vedlikeholdsplikten. Forandringer i leiligheten eller tilbygninger kan ikke foretas uten styrets, OBOS's og/eller kommunens godkjenning.
3. Markiser og balkongskjermer bør være i harmoni i hvert hus. Tyngende snø må fjernes fra balkongene straks etter snøfall.
4. Ved mistanke om kakerlakker eller veggdyr o.a. skal styret kontaktes omgående.

III

Bruk av fellesanlegg.

1. Bilparkering på områdets stikkveier er forbudt. Kortere opphold kan tillates for av/pålessing mm.
2. Privat elektrisk utstyr må ikke tilknyttes felles strømanlegg, men føres til beboers strømnnett.
3. Det må ikke settes opp plakater eller skilter, males over vindusruter eller vegger, settes opp montror eller automater, flaggstenger, antenner, gjerder m.v. uten skriftlig tillatelse.
4. Det henstilles til beboerne om å ikke benytte motorisert utstyr på søndager og helligdager.

IV

Helse- miljø og sikkerhet.

1. Hvert hus skal innen 31. januar hvert år utpeke en kontaktperson og underrette styret om hvem det er. Kontaktpersonen skal være den personen styret henvender seg til i saker som gjelder det enkelte hus. Det bør være mulig å kommunisere med kontaktpersonen med E-post. Dersom et hus unnlater å utpeke kontaktperson kan styret utpeke en. Kontaktpersonen skal spesielt

- Passe på at borettslagets målsetninger om helse, miljø og sikkerhet ivaretas i sitt hus.
- Melde hendelser som vedrører helse miljø og sikkerhet og om nødvendig foreslå tiltak.
- Melde feil og mangler ved anlegg.
- Lese av fellesstrømmålere når styret ber om det.
- I firemannsboligene: Skifte pærer i utelys. Bare sparepærer skal benyttes.
- Kontaktpersonen kan pålegges nye oppgaver av styret dersom det viser seg hensiktsmessig.

Beboerne bes også respektere følgende regler:

2. Brannvern

- Det er ikke tillatt å benytte kullfyrt grill eller engangsgriller på balkonger eller terrasser av tre. Gassgriller og elektriske griller kan benyttes under oppsyn av voksne.
- Brannfarlig veske og gass må ikke oppbevares i husene. Inntil 2x11 kg propan og inntil 5 liter bensin kan lagres på veranda, terrasse eller i garasje. Slik væske skal heller ikke helles i klosettet.
- Røykvarslere og brannslanger som borettslaget har installert skal ikke demonteres eller flyttes. Beboerne skal ikke skifte batterier i røykvarslerne som er satt ut av styret. Styret sørger for at alle disse røykvarslere og batterier skiftes samtidig.
- For øvrig gjelder de regler som er nevnt i brann- og eksplosjonsvernloven og forskriftene til denne.

3. Det elektriske anlegget.

- Alle elektriske installasjoner skal utføres av autoriserte elektrikere.
- Det er beboernes plikt å holde det elektriske anlegget i forsvarlig stand. Gamle og slitte elektriske anlegg er en betydelig kilde til brann. Styret kan sende elektrikere til å inspisere og foreta kontroll av de elektriske anleggene i leilighetene.
- ved lengre tids fravær (ferier og lignende) er det en god ide å trekke ut stikkontakter til alt elektronisk utstyr.
- Forøvrig gjelder de regler som er nevnt i el-tilsynsloven og forskriftene til denne.

4. Vann

- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke kan fryse.
- Ved lengre tids fravær er det en god ide å slå av varmtvannet og skru igjen hovedkranen til leiligheten.

5. Søppel og papir

- Bare ordinært husholdningsavfall skal legges i søppelkassene. Papiravfall skal sorteres. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn før det legges i kassene. Kassene er felleseie og det er lov å legge søppel i en nabokasse dersom kassene i ditt hus er fulle. Pappemballasje skal flates og brettes slik at det tar minst mulig plass. Det må ikke settes søppel ved siden av søppelkassene da dette kan trekke til seg dyr.

- b. Det er ikke lov å kaste miljøfarlig avfall (spesialavfall) i vanlig søppel eller i klosettet. Miljøfarlig avfall skal returneres forhandler som er pliktig til å motta det eller leveres på en miljø/gjenbrukstasjon. Lysstoffrør, sparepærer, mobiltelefoner og annet elektronisk utstyr er spesialavfall. Det samme gjelder maling, løsemidler og batterier.
- c. For øvrig gjelder de regler som er nevnt i Forurensningsloven og forskriftene til denne.

V

Vedlikehold.

1. Vedlikehold av felles trappeoppganger, kjellerganger, vaske- og tørkerom såsom maling, lakking, skifting av lyspærer og sikringer, påhviler beboerne i hvert enkelt hus i fellesskap. Maling og lakk dekkes av borettslaget. Forøvrig vises til de alminnelige bestemmelser for indre og ytre vedlikehold.
2. Alt arbeid i forbindelse med plenklipping opprydning, finplanering, såing og beplantning rundt husene er forutsatt utført av beboerne gjennom dugnadsarbeid. Fellesdugnad blir kunngjort og organisert av styret.

VI

Regler for bruken av vaskerier og tørkeplasser.

1. Hver familie må ha vaskeri og tørkerom alene 2 hele dager. Ingen har lov til å henge vått tøy i tørkerommet på andres vaskedager. Dersom beboerne i det enkelte hus ikke blir enige om andre vasketider, gjelder følgende tider for bruk av maskinutstyret:

Mandag-fredag:

Vaskemaskin
kl 07.00 - 20.00

Vifte og tørketrommel
kl 07.00 - 22.00

Lørdag:

Vaskemaskin
kl 08.00 - 15.00

Vifte og tørketrommel
kl 08.00 - 15.00

Det er ikke tillatt å bruke maskinutstyret på søn- og helligdager, 1. og 17. mai.
Det er heller ikke tillatt å bruke utendørs tørkeplasser på disse dagene.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn husets beboere.

Dersom du ikke benytter dine vaskedager fullt ut, er det godt naboskap å la andre i huset få mulighet til å vaske.

2. Effektiv bruk av maskinene.
Bruk ikke vaskemaskinen eller tørkeutstyret til å vaske eller tørke ett enkelt eller noen få plagg. Det er dårlig utnyttelse som fører til unødvendig slitasje på utstyret

og unødvendig høye strømregninger for borettslaget. Vent heller til du har en noenlunde full maskin med å vaske. Enkeltplagg kan vaskes for hånd.

Bruksanvisningen fra fabrikant må følges nøye.

3. Banking av matter og tepper må gjøres slik at det ikke sjenerer naboen.
4. Det skal utarbeides vaskelister i henhold til de regler som er gitt i punkt 1. Vaskelisten skal også fortelle når de enkelte beboere står for tur til å gjøre rent i vaske- og tørketrommel.
5. Reglene i dette avsnittet skal finnes som oppslag i vaskerommene.

Vis HENSYN til dem som bor over vaskekjelleren.

VII

Fremleie

1. Fremleie av leilighet eller del av leilighet, skal godkjennes av borettslagets styre. Borettsshaveren har ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller beboerne får av hans fremleiere. Fremleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

VIII

Garasjeanlegg på borettslagets område.

1. Enhver søknad om oppsetting av garasjer må godkjennes av lagets generalforsamling slik som beskrevet i vedtektenes paragraf 10. Videre må det innhentes tillatelse fra bygningskontrollen.
2. Eiere av garasjer skal sammen med husleien betale de kostnader garasjen påfører borettslaget. Garasjeeiere som henter strøm i garasjen fra borettslagets gårdsbelysning skal betale strømmen etter måler. Hver garasjeeier skal ha egen måler for garasjestrøm, og hvert garasjeanlegg skal ha egen hovedmåler som skal vise hvor mye strøm som er brukt i garasjene til sammen. Styret skal den 1. desember hvert år lese av hovedmåleren til hvert garasjeanlegg og sender en regning til hvert hus på grunnlag av hovedmåleren. Styret utpeker en person i hvert hus som skal være ansvarlig for å fordele denne regningen på husets beboere og betale til styret.
4. I eller ved garasjen må det ikke drives næringsmessig reparasjonsvirksomhet e.l. og den må heller ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboen. Det påligger eieren å holde innkjøringsveier, garasjen og området rundt i tilfredsstillende stand, herunder måking av snø.
5. Hver andelseier kan bare eie en garasje. Ved salg eller bytte av leilighet følger garasjen leiligheten.
6. Ved utleie av garasje har beboerne i Manglerudlia Borettslag fortrinnsrett. Utleie av garasje til personer som ikke er bosatt i borettslaget kan bare skje etter

samtykke fra styret. Styret skal, dersom en utleier ønsker det, utlyse ledig garasje i rundskriv.

7. Vedlikehold av garasjer ansees som borettslagets ytre vedlikeholdsplikt. Unntatt er anskaffelse av garasjeporter samt vedlikehold av det elektriske anlegget. Budsjetterte utgifter til vedlikehold av garasjer kan spesifiseres som en del av husleien.

IX

Påbygging av bolig.

1. Påbygging av bolig kan bare skje etter samtykke fra lagets generalforsamling slik som beskrevet i vedtektenes paragraf 8.3(2). Påbygging skal byggemeldes og tillates bare utført av entreprenør eller byggmester som har ansvarsrett. Styret skal uhindret ha rett til å kontrollere at byggearbeidene blir utført i henhold til dette reglementet, og også påse at byggetegningen blir fulgt. Når byggearbeidene er ferdige skal det fremlegges ferdigattest.
2. Etter påbygging er andelshaveren pliktig til innen den frist som fastsettes av styret, å sørge for full opprydding og utbedring av skader som påbyggingen måtte ha medført på nabos hage og/eller borettslagets grøntanlegg og stikkveier. Hvis opprydding/utbedring ikke er utført tilfredsstillende innen den fastsatte frist, kan styret for andelshaverens regning besørge arbeidet utført.
3. Økonomiske forpliktelser og eventuelle tap som måtte følge av påbyggene bæres av andelshaveren og er borettslaget uvedkommende.
4. Andelseiere som har bygget på skal betale de ekstra kostnader som tilbygget påfører borettslaget. Leie for tilbygg oppkreves sammen med den øvrige husleien.
5. Borettslaget overtar som juridisk eier ansvaret for ytre vedlikehold av tilbygget fra det øyeblikk ferdigattest foreligger. Påbygger er ansvarlig for bygningsmessige feil som er gjort under bygningsarbeidene inntil ferdigattest foreligger.

X

Endringer av nærværende ordensregler må godkjennes av lagets ansvarlige organer.

Vedlegg

ERKLÆRING OM DYREHOLD I MANGLERUDLIA BORETTSLAG

Undertegnede andelseier får tillatelse til å holde

_____ på følgende betingelser

1. Dyr skal føres i bånd både ut og inn av trappeoppganger og ved lufting innenfor borettslagets område. Det forutsettes at dyreeiere er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser ved overtredelse av disse.
2. Eieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret påfører borettslaget eller andelseiere i borettslaget, for eksempel ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v. Eieren av dyret forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger, veier, plener og lignende.
3. Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing og hyling.
4. Husdyr må ikke plasseres i ganger eller andre fellesarealer inne.
5. Dersom det kommer inn berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke oppnås sendes skriftlig klage til styret. Styret plikter å behandle klagen etter å ha innhentet opplysninger fra begge parter. Dersom styret finner klagen velbegrunnet kan styret kreve at dyret fjernes fra leiligheten.
6. Undertegnede erklærer seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten dersom styret vedtar det. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta alle endringer i bestemmelsene vedrørende dyrehold som borettslagets generalforsamling måtte vedta.
7. Denne erklæring godtas som en del av leiekontrakten og brudd på den blir å betrakte som mislighold av husordensreglene.

8.

Manglerud den _____

Andelseier _____
Sign.

Leil. Nr. _____

Vedtekter

for Manglerudlia borettslag org nr 954 570 371

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11. mai 2006 med senere endringer og vedlegg, senest 19-27. mai 2020. Endret på generalforsamling 05.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Manglerudlia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 én 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) 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.
- (6) 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) Nekte 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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 én 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). I tillegg andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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-antenn, m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Regler for ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som krever godkjenning etter vedtektenes punkt 8-3(2) nr. 1 eller punkt 8-3(3), reguleres i vedlegg til disse vedtektene.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer tilhørende leiligheten, 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, dører i rekkehusene og indre inngangsdør i 4-manssboligene, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vannlås/sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 insekter 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 i fellesområder og garasjer (eksklusiv selve garasjeporten).

(2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon og eventuell utskifting av rør, sluk, elektriske anlegg og vaskerimaskiner i fellesrom, utvendige felles dører og trapper, samt trapper og trappegang i 4-mannsboligene.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører i 4-mannsboligene og reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal, om nødvendig, 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.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 besluttet 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

(3) Styret kan, uavhengig av punkt 8-3(2) nr. 1, uten godkjenning av generalforsamlingen treffe beslutninger som berører bruk av innvendig fellesareal, derunder gi eksklusiv bruksrett eller innlemming av innvendige fellesarealer i bruksenheter/andeler når disse ikke i vesentlig

grad berører bygningens eksteriør eller rammer andre beboere. Videre regler for dette gis i vedlegg til vedtektene.

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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.

Vedlegg til vedtektene, vedtatt på ordinær generalforsamling 26. april 2017.

Påbygging av bolig.

1. Påbygging av bolig kan bare skje etter samtykke fra lagets generalforsamling slik som beskrevet i vedtektenes paragraf 8.3(2) nr. 1. Påbygging skal byggemeldes og tillates bare utført av entreprenør eller byggmester som har ansvarsrett. Styret skal uhindret ha rett til å kontrollere at byggearbeidene blir utført i henhold til dette reglementet, og også påse at byggetegningen blir fulgt. Påbygging som er identisk med en som tidlig-ere er godkjent kan godkjennes av styret uten å fremlegges for generalforsamlingen en gang til. Når byggearbeidene er ferdige skal det fremlegges ferdigattest. Attesten skal legges frem for styret.
2. Drenering. Ved påbygg av kjeller skal det graves drenering og legges beskyttelse mot vegg sammenhengende langs ny og gammel vegg slik at fuktighet ikke kan sive inn ved eventuell sprekkdannelse mellom gammel og ny grunnmur.
3. Etter påbygging er andelshaveren pliktig til innen den frist som fastsettes av styret, å sørge for full opprydding og utbedring av skader som påbyggingen måtte ha medført på nabos hage og/eller borettslagets grøntanlegg og stikkveier. Hvis opprydding/-utbedring ikke er utført tilfredsstillende innen den fastsatte frist, kan styret for andelshaverens regning besørge arbeidet utført.
4. Økonomiske forpliktelser og eventuelle tap som måtte følge av påbyggene bæres av andelshaveren og er borettslaget uvedkommende.
5. Andelseiere som har bygget på skal betale de ekstra kostnader som tilbygget påfører borettslaget. Leie for tilbygg oppkreves sammen med den øvrige husleien.
6. Borettslaget overtar som juridisk eier ansvaret for ytre vedlikehold av tilbygget fra det øyeblikk ferdigattest foreligger. Påbygger er ansvarlig for bygningsmessige feil som er gjort under bygningsarbeidene inntil ferdigattest foreligger.

Eksklusiv bruksrett til innvendig fellesareal

1. Avstenging av innvendig fellesareal (i kjeller) til eksklusiv bruk for/innlemmelse i en bruksenhet/andel må godkjennes av styret i henhold til vedtektenes punkt 8.3(3).
2. Tiltaket må ikke hindre andre beboeres bruksrett til det resterende fellesarealet. Alle naboer i huset må varsles med nabovarsel og ha godkjent tiltaket. Godkjenningene skal forelegges styret.
3. Dersom arealet skal omgjøres til boligareal må det søkes om tillatelse til bruksendring etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2. Søknaden skal underskrives av styret. Dersom tiltaket innebærer utvendige bygningsmessige endringer må det i tillegg søkes om dette.
4. Arealer som styret har godkjent for eksklusiv bruk regnes som en del av den bruksenheten/andelen som får bruksrett. Arealet skal måles opp og registreres.
5. De ekstra kostnader som påføres borettslaget som følge av overtakelse og/eller bruksendring (bygningsmessig vedlikehold og forsikring, eiendomsskatt eller kommunale avgifter) belastes andelseier på linje med leie for tilbygg.
- 6.

Garasjeanlegg og boder på borettslagets område.

1. Det er tilknyttet én garasje og én bod til hver andel i borettslaget. Ved salg eller bytte av leilighet følger garasjen og boden leiligheten. Kostnader som garasjene og bodene påfører borettslaget betales gjennom garasjeleie. Garasjeleien fordeles likt på andelseierne.
2. Strøm til lys i og ved garasjene og bodene hentes fra borettslagets fellesanlegg.
3. Andelseiere kan for egen regning legge inn strøm til vanlig stikkontakt og separat til lading av el-bil i sin garasje. Strømmen tilkobles den enkelte leilighets anlegg og betales av andelseieren. Rør for fremføring av slike er forberedt av borettslaget.
4. I eller ved garasjen må det ikke drives næringsmessig reparasjonsvirksomhet e.l. og den må heller ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Det påligger eieren å holde innkjøringsveier, garasjen og området rundt i tilfredsstillende stand.
5. Ved utleie av garasje har beboerne i Manglerudlia Borettslag fortrinnsrett. Utleie av garasje til personer som ikke er bosatt i borettslaget kan bare skje etter samtykke fra styret. Styret skal, dersom en utleier ønsker det, utlyse ledig garasje i rundskriv.
6. Vedlikehold av garasjer ansees som borettslagets ytre vedlikeholdsplikt. Unntatt er anskaffelse av nye garasjeporter samt vedlikehold av det private elektriske anlegget nevnt i punkt 3 og utstyr tilknyttet dette (eks. garasjeportåpnere).

Nabolagsprofil

Wetlesens vei 40 - Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Manglerud skole Linje 78A, 78B	4 min 0.3 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.6 km
Holtet Linje 13, 19	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.6 km

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	19 min 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

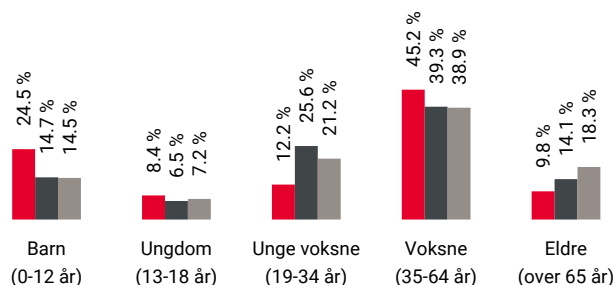
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Tallberget barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Manglerud Senter	8 min
Meny Manglerud	8 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



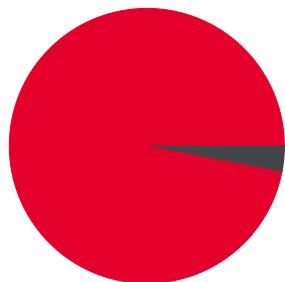
Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Manglerud skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
⚽ Manglerud idrettspark	7 min 🚶
Fotball, ishall	0.4 km
🏊 Manglerud bad	3 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Manglerud	8 min 🚶

Boligmasse



■ 97% rekkehus
■ 3% annet

«Flott plass for barna å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Manglerud Senter

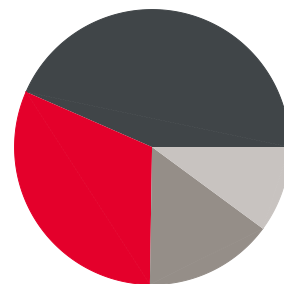
8 min 🚶



Apotek 1 Manglerud

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



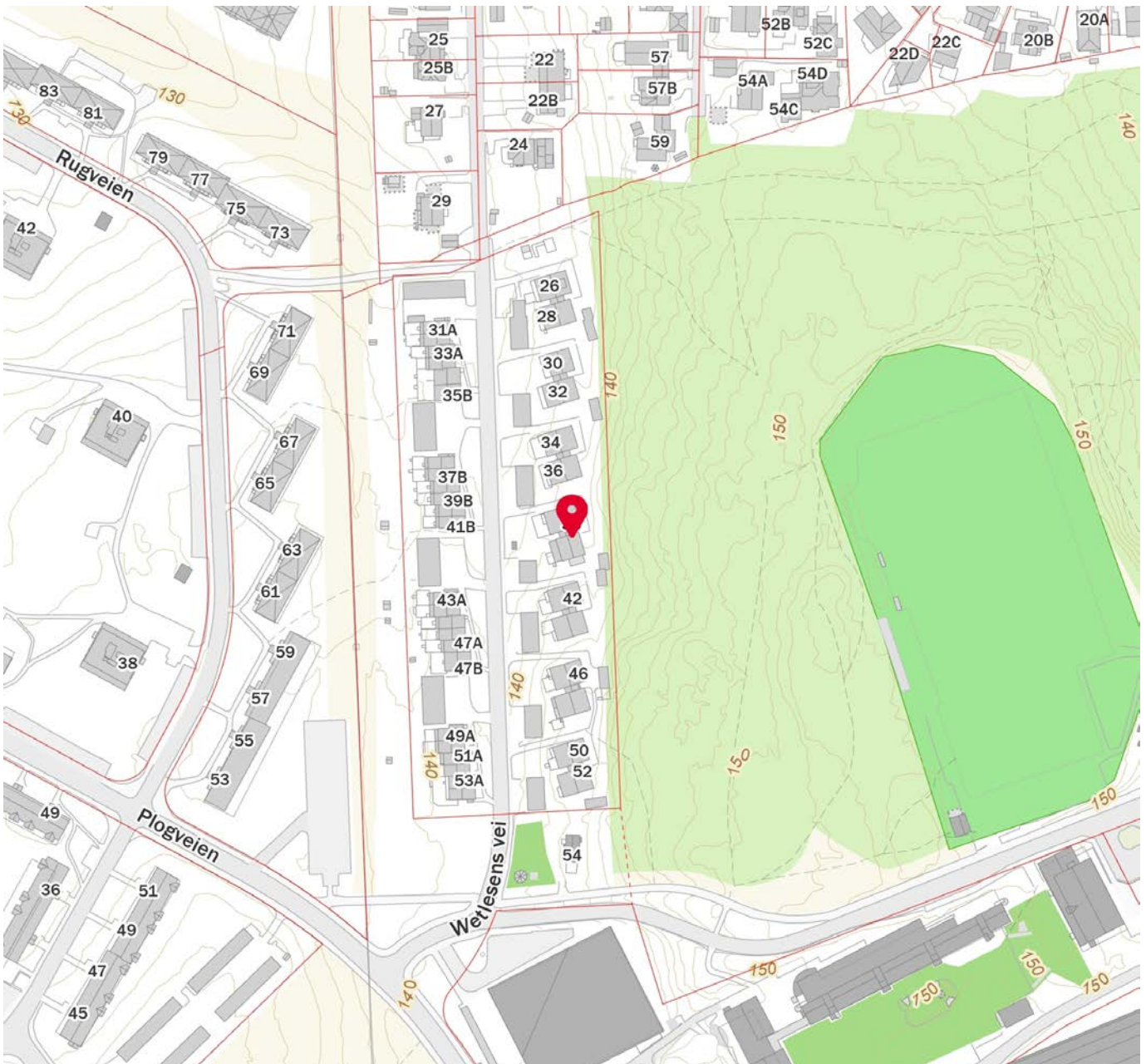
0%

49%

■ Manglerud Øst/Sør
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Wetlesens vei 40
0681 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Wold**Oppdragsnummer:****Telefon:** 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre