

The image shows a bright, modern living room. A large window on the left side of the room offers a view of a cityscape with a red flag visible on a distant building. The room is furnished with a light-colored sofa, a round coffee table with a glass top, and a floor lamp. A large, abstract black and white painting is mounted on the wall to the right. The floor is made of light wood, and a grey rug is placed in the center of the room.

aktiv.

Rugveien 40, 0679 OSLO

**Lys og solrik 2-roms leilighet i
5.etasje | Heis | Solrik balkong**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 148 000,-
Omkostn.: Kr 9 119,-
Total ink omk.: Kr 4 007 119,-
Felleskostn.: Kr 5 123,-
Selger: Frank Brun

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 56/62 kvm
Tomtstr.: 43236.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 275
Andelsnr.: 340
Oppdragsnr.: 1009250044

Lys og solrik 2-roms leilighet i 5.etasje

Kort om boligen:

- *Sydvestvendt, solrik balkong med gode utsiktsforhold
- *Stuen er romslig og enkel å innrede
- *Innvendig bod/walk-in-closet i tilknytning til entréen
- *Romslig baderom som ble oppusset i regi av borettslaget i 2010.
- *2 boder medfølger
- *Felles vaskeri og sykkelrom
- *Varmtvann og fyring inkludert. Lave strømudgifter
- *Nærhet til sentrum, Østensjøvannet og Østmarka
- *Kort vei til T-bane og buss, Manglerud senter, treningssentre m.m.
- *Meget barnevennlig boligområde
- *Flotte fellesarealer med stor lekeplass
- *Mulighet for parkeringsplass etter venteliste
- *Lave kjøpsomkostninger (Ingen dokumentavgift)
- *Rask avklaring av forkjøpsrett



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Energiattest	78
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

6 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43236.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet felles tomt med trivelige fellesområder. Det er opparbeidet fine utendørs oppholdsarealer både for barn og voksne. Blant annet er det etablert flere lekeplasser med lekeapparater og sandkasser.

Beliggenhet

Sentral og barnevennlig beliggenhet på Manglerud

Leiligheten har en attraktiv intern beliggenhet midt i et veletablert og rolig boligområde på Manglerud. Området er svært barnevennlig med store grøntområder og en romslig lekeplass. Beliggenheten er luftig og tilbaketrukket, samtidig som den gir god utsikt og

nærhet til Oslo sentrum.

Nærområdet

Innen kort gangavstand finner du flere barnehager og Manglerud idrettsanlegg, hvor Manglerud Star tilbyr både fotball og ishockey. I nærheten ligger også Manglerud barne- og ungdomsskole, samt Høyenhallen, hjemmearena for Tunet Innebandy. Flere treningssentre er lett tilgjengelig til fots.

Skole

Boligen sogner til Manglerud barne- og ungdomsskole, som også tilbyr internasjonale klasser (International Classes). Dette er et gratis tilbud gjennom Osloskolen, hvor all undervisning foregår på engelsk etter internasjonal læreplan. Elever får også undervisning i norsk som morsmål og som andrespråk.

Transport

Området har svært gode kollektivforbindelser. Manglerud T-banestasjon (linje 4) ligger kun ca. 2 minutters gange unna og tar deg til Oslo S på omtrent 11 minutter. I tillegg går buss 78B gjennom bydelen, og flere andre busslinjer er lett tilgjengelige fra nærliggende knutepunkter som Brynseng og Helsfyr. Bussruter som nr. 70 (Rådhuset–Skullerud) og nr. 23 (Lysaker–Simensbråten) gir gode forbindelser i alle retninger.

Shopping og service

Manglerud Senter ligger rett i nærheten med et variert utvalg av butikker og servicetilbud. Bryn Senter, med blant annet en stor Meny-butikk, ligger ca. 10 minutters gange unna. Det finnes også søndagsåpne butikker og døgnåpen bensinstasjon i nærområdet (Esso/Deli de Luca ved Ryenkrysset).

Natur og fritid

Østensjøvannet – en av Oslos vakreste naturperler – ligger i gangavstand og byr på flotte turmuligheter året rundt. Her kan man gå, sykle eller gå på ski, og området er spesielt kjent for sitt rike fugleliv. Dette gjør det til et populært rekreasjonsområde både for barnefamilier og naturelskere. I tillegg ligger Ekeberg og Svartdalsskogen i nærheten med fine turområder og naturopplevelser.

Et godt sted å bo

Kombinasjonen av god infrastruktur, nærhet til natur og rekreasjonsområder, samt kort vei til Oslo sentrum, gjør Manglerud til et svært attraktivt boligområde for både unge, eldre og barnefamilier.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Treskeveien barnehage

Gårdstunet barnehage

Mangelberget barnehage

Skolekrets

Manglerud barne og ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

T-bane

Manglerud T-bane stasjon kun ca. 2 minutters gange fra boligen. T-banens linje 4 har hyppige avganger på dagtid og tar deg til Oslo S på ca. 11 minutter.

Buss

Buss 78B Østensjø Ring tar deg rundt i Østensjø bydel. Knutepunkt for andre linjer har man på Brynseng og Helsfyr. Buss nr. 70 mellom Rådhuset og Skullerud og buss nr. 23 mellom Lysaker og Simensbråten.

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Høyblokk oppført i 1960 over 12 etasjer + loft, underetasje og kjeller. Bygget består av grunnmur i betong/murkonstruksjon med støpte kjellergulv.

Det er bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong med etasjeskillere i betong. Det er malt trappeoppgang. Trapper og gulv ved hovedinngang i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Banebelegg på gulv i korridorer.

Våtromsrehabilitering ble gjennomført i 2009-2011.

2 personheiser i bygningen. Heisene ble rehabilitert i 2011-2013.

Takbelegg ble skiftet i 2012-2013.

Fasader ble oppusset i 2017.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, soverom, bad/wc, bod, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 6 m². Leiligheten disponerer i tillegg en bod på 3,3 m² i underetasje og en kjellerbod på 3,1 m²

Standard

Entré/gang:

Romslig entré med plass til skap med oppheng for yttertøy. Det er montert dørcalling

Bod/Walk-in-closet:

Praktisk bod med inngang fra entré med hyller og hengeplass.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap. Det medfølger stort garderobeskap.

Bad/wc:

Pent flislagt baderom oppusset i regi av borettslaget i 2010. Baderommet har fliser på gulv og vegger og malt gipsplatehimling. Det er varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Det er veggmontert toalett i hvit porselen med totrinns vannspyling og innebygd systerne. Servant med servantbatteri. Innredninger består av servantskap med glatte hvite skapfronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Romslig kjøkken med god plass til bl.a. et frokostbord med stoler. Kjøkkeninnredningen har profilerte og folierte fronter med delvis eldre/originale skrog. Benkeplater i laminat. Nye skapfronter og nye benkeplater i 2011. Integrert oppvaskmaskin. Glatt hvit front på oppvaskmaskin. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap på én side. Kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

Stue:

Lys og luftig stue med god plass til sofagruppe og spisstue med stoler. Det er godt med lysinnslipp fra vinduer vendt mot både syd og vest. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt balkong.

Balkong:

Sydvestvendt balkong med plass til sittegruppe, grill m.m. Fra balkongen er det fantastisk utsikt over nærområdet og mot det fjerne.

Utvendig beskrivelse:

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2017. Karm og ramme i tre. Utvendig aluminiumsbekledning. Ny entredør montert 2025.

Innvendige flater og dører:

2-fløyet sjalusidører til bod. Glatte finérdører til soverom og bad. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv. Malte veggoverflater (hovedsakelig tapet og strie).

Fliser mellom

benkeplate og overskap på kjøkken. Malte betonghimlinger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

Entrédør i brannklasse A60, med kikkehull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren skal skiftes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Samlestokker og stoppekraner er plassert bak luke i innkassing ved toalett. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberør. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. I

forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Det ble dessuten registrert at det er avvik fordi det er blanding av jordet og ujordet stikkontakter på soverom. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5,6 m². Balkongdekke i betong som er malt. Balkongteppe på gulv (teppet ble ikke fjernet på befaringen). Rekkverk i stål som er platekledd.

Rekkverkshøyde er ca. 1,10 m.

Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater og sluk/avløp, fjerning av snø og generelt vedlikehold slik som maling av overflater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte veggoverflater (hovedsakelig tapet og strie). Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitt laminat og gliper i laminat mot feielister. I bod er laminatgulv lagt oppå teppe i kun deler av rommet.

Stedvis noe løs tapet m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av overflater ved et eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 12

mm innenfor 2 meter på soverom og 14 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet på soverom og 18 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører

2-fløyet sjalusidører til bod. Glatte finerdører til soverom og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitte dører. Slark i låskasser/dørvidere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Oppvarming med eldre/originale radiatorer.

Ingen synlige tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

Fliser på vegger. Malt gipsplatehimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtsoner på badrom skal ha vanntett sjikt i form av membran under veggfliser. TG 2 med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt gipsplatehimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtsoner på badrom skal ha vanntett sjikt i form av membran under veggfliser. TG 2 med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia, tidligere Get, er borettslagets leverandør av TV og bredbånd. Det har blitt foretatt en omfattende oppgradering av anlegget, med coaxkabel til hver enkelt leilighet og

fibernoder til borettslaget, en såkalt hybrid løsning.

Hver enkelt beboer bestiller det de ønsker av dekoder/modem/bredbåndshastighet/kanaler direkte med Telia. Det opprettes en avtale direkte mellom Telia og beboeren, og utstyret skal ikke videreføres eller overdras til neste eier ved et eventuelt salg, men leveres av den som avtalen gjelder for.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Alle beboere, som disponerer elbil og har fast oppstillingsplass man leier av borettslaget, kan nå bestille lader av Aneo Mobility. Utenfor Rugveien 38 er det blitt opparbeidet en egen p-plass for elbiler. Det er viktig at denne plassen kun skal brukes for å lade, ikke parkere.

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

Eller gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Leiligheten har ideelle solforhold da den er vendt mot sydvest.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

838707

Radonmåling

Leiligheten ligger i byggets 5 etasje. Radonmåling ikke nødvendig.

Diverse

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

2009 - 2010 Våtromsrehabilitering - Get - belysning
2008 Våtromsrehabilitering - ytterdører
2007 Oppstart våtromsrehabilitering
2007 Utskiftning av heiskabler og drivskiver
2005 - 2006 Individuell bytte av ytterdører
2004 - 2005 Individuell bytte av ytterdører
2004 Innkjøp av lekestativer til lekeplass.
2002 Isolering av kjellere i lavblokkene.
2001 - 2003 Rehabilitering av varmeanlegget.
1997 Inngangspartiene i høyblokkene ble pusset opp

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer.

Varmekabler på bad som styres med effektregulator montert på vegg ved dør.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 850 000

Formuesverdi primær

Kr 1 010 415

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 041 659

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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 pr. mnd

Kr 5 123

Felleskostnader inkluderer

betjening av andel fellesgjeld(renter/avdrag), akonto fyring/varmt vann, bredbånd/TV, byggforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester m.m.

Andel Fellesgjeld

Kr 148 000

Fellesgjeld pr. dato

06.05.2025

Andel fellesformue

Kr 44 798

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Manglerudvangen Borettslag

Organisasjonsnummer

850385432

Andelsnummer

340

Om borettslaget

Manglerudvangen Borettslag består av 502 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

TV/bredbånd:

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Nøkler:

Nøkkel- og skiltbestilling: Navneskilt til ringeklokker for lavblokkene bestilles hos Qualitronic i Hellerduveien 36, tlf: 22757460. Navneskilt for høyblokkene ordnes av vatkmester fortløpende.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBBK01-98207584932

Type: A

Restsaldo: 23.171.449,-

Restløpetid: 23 år 6 md.

Term: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,20 %

Lånenr: OBBK02-98207584940

Type: A

Restsaldo: 56.434.263,-

Restløpetid: 18 år 6 md.

Term: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,20 %

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Minimumsbeløpet ved innbetaling er kr 60.000 pr. gang.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader

andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er XX måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets- og øvrige medlemmer av OBOS. Det er iverksatt forhåndsutlysning av forkjøpsretten. Etter aksept av bud vil det bli avklart om forkjøpsretten benyttes.

Regnskap/budsjett

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslaget eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Årsresultat vises i resultatregnskapets og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til-

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslaget fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Kommende vedlikehold:

- Fortløpende utskifting/vedlikehold av tak
- Fortløpende utskifting/vedlikehold av maskinpark i fellesvaskeriene
- Etablering av ladepunkter for el-bil

Tidligere vedlikehold:

- Nytt brannvarslingsanlegg ble installert i perioden 2019-2020.
- Vinduer og balkongdør ble skiftet i perioden 2016-2017
- Baderommene ble modernisert i tidsrommet 2007-2011. Ferdigattest for prosjektet

foreligger - datert 21.09.2011.

- Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For fullstendig oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

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 dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjananse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret, underskrift fra nærliggende leiligheter/ oppgang og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Se nærmere bestemmelser i Borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 275 i Oslo kommune. Andelsnr. 340 i Manglerudvangen Borettslag med orgnr. 850385432

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/148/275:

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

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

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

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.01.1965

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig etter reguleringsbestemmelse S-783 datert 04.07.1959.

I krysset Plogveien/Vårønnveien er per dd. regulert til forretning/institusjon men det er foregått en søknadsprosess fra Obos om å omregulere til bolig/forretning/annen. Prosessen foregår per dd. og det er ikke vedtatt noe. Det er mulighet for at det skal bli boligbebyggelse på tomten.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

148 000 (Andel av fellesgjeld)

3 998 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 769 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 119 (Omkostninger totalt)

17 019 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 819 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 007 119 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 015 019 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 819 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 119

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19900,- oppgjørshonorar kr 9900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

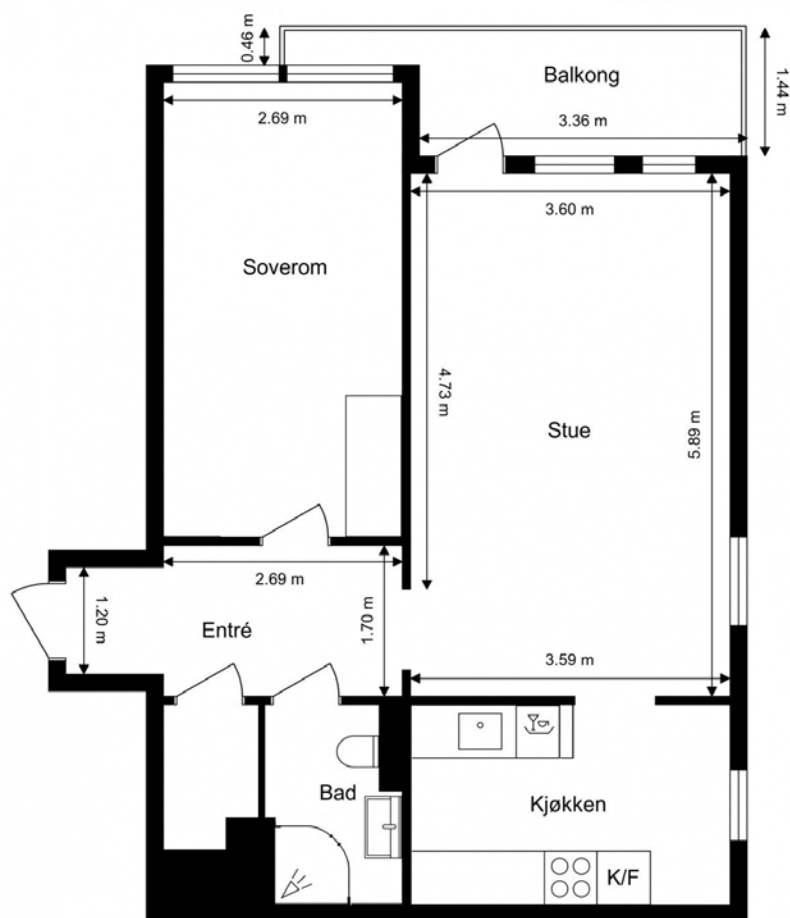
Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

16.05.2025

Plantage

Rugveien 40, 0679 OSLO



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stuen



Velkommen til visning i Rugveien 40



Stuen er romslig og har nyere vinduer med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Det er vinduer mot syd og vest.



Stuen er uten innsyn



Det er laminat på gulv i stuen

Her kan middagsgjestene nyte utsikten over
nærområdet



Balkongen



Fra stuen er det utgang til en solrik sydvestvendt balkong på 6 kvm



Det er god plass til balkongmøbler m.m.

Utsikten



Kjøkkenet



Romslig kjøkken med nyere profilerte og folierte fronter. Delvis eldre/originale skrog. Benkeplater i laminat fra 2011.



På kjøkkenet er det plass til et frokostbord med stoler.

Soverommet



Soverommet er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng, skrivebord, skap m.m.



Garderobeskap medfølger

Baderom



Badet ble oppusset i regi av borettslaget i 2010. Fliser på gulv og vegger. Malt gipsplatehimling.

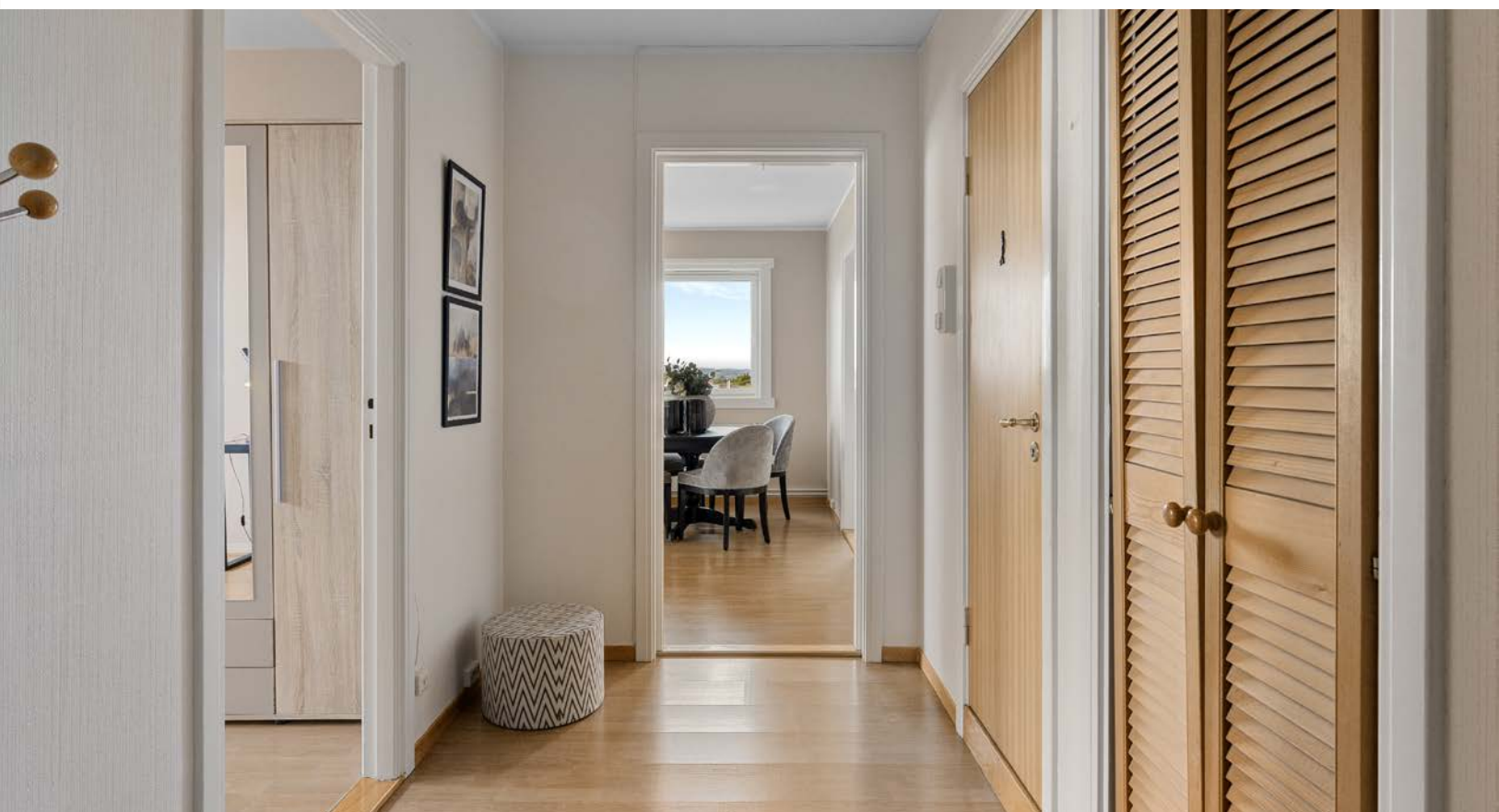


Det er veggmontert toalett i hvit porselen med totrinns vannspyling og innebygd systerne.

Entré



Romslig entré med plass til hengeplass og skap.



Fra gangen kan du komme inn i soverom, bad, stue eller bod/walk-in-closet.

Bod/Walk-in-closet



Inneboden/walk-in-closet har hyller og hengesystem til klær

Borettslaget



Manglerudvangen Brl. består av 502 leiligheter fordelt på 18 bygninger, hvorav 4 høyblokker og 14 lavblokker.



Borettslaget har praktiske utvendige sykkelboder.

Nærområdet



Manglerudsenteret ligger ca 100 meter fra boligen har alle type butikker.



For den turinteresserte så ligger er det kort vei til bl.a. Østensjøvannet med rikt dyreliv og flotte turstier.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Rugveien 40, 0679 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 275

Andelsnummer 340

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 11.05.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 15431-1557

Referansenummer: HR1113

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i høyblokk på Manglerud. Hjørneleilighet som består av entré, bod, stue, kjøkken, soverom og bad/wc. Stue med utgang til sydvestvendt balkong. Leiligheten disponerer kjellerbod og bod i underetasje.

Leilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2017. Karm og ramme i tre. Utvendig aluminiumsbekledning. Entrédør i brannklasse A60, med kikkehull.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2-fløyet sjalusidører til bod. Glatte finérdører til soverom og bad. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv. Malte veggoverflater (hovedsakelig tapet og strie). Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malte betonghimlinger.

Andre opplysninger: Dørallinganlegg fra 2021. Svarapparat med video og portåpner. Garderobeskap på soverom. Hylleløsning i bod. Rullegardiner på soveromsvinduer. Eldre balkongmarkise.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble oppusset i regi av borettslaget i 2010. Fliser på gulv og vegger. Malt gipsplatehimling. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Plasts luk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert i dusjonen. Hjelpesluk er plassert under servantskap. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil på bad er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte og folierte fronter. Delvis eldre/original skrog. Benkeplater i laminat. Nye skapfronter og nye benkeplater i 2011. Integrert oppvaskmaskin. Glatt hvit front på oppvaskmaskin. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgrep blandebatteri. Benkebelysning under overskap på én side. Kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg. Samlestokker og stoppekraner er plassert bak luke i innkassing ved toalett. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberør. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør av plast er synlig bak luke på bad. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken (denne er skjult inne i skap mot yttervegg) samt via spalteventiler i vinduer. Oppvarming med eldre/original radiatorer. Sikringsskap med 25A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i korridor utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 1 stk. 16A kurs og 1 stk. 10A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarslere er plassert i entré, stue og soverom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

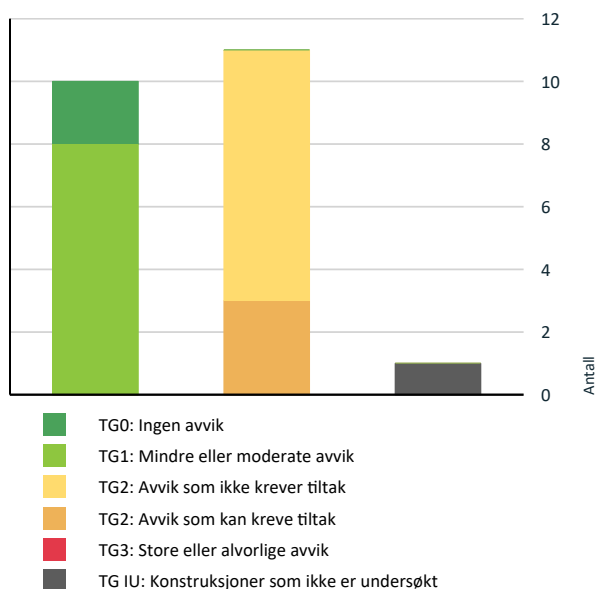
Leilighet

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

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning over etasjeplan med stempel nr. 9, datert 09.09.1958.

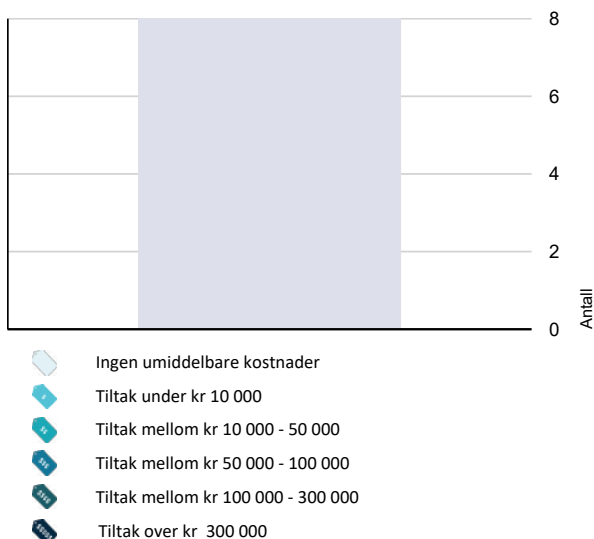
Sammendrag av boligens tilstand

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

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av rekvirent i etterkant ved gjennomlesing av rapporten. Spørsmål og opplysninger som vanligvis besvares av eier er i denne rapporten besvart av rekvirent Frank Brun.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass. Karm og ramme i tre. Utvendig aluminiumsbekledning. Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Entrédør i brannklasse A60, med kikkehull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren skal skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5,6 m². Balkongdekke i betong som er malt. Balkongteppe på gulv (teppet ble ikke fjernet på befaringen). Rekkverk i stål som er platekledd. Rekkverkshøyde er ca. 1,10 m.

Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater og sluk/avløp, fjerning av snø og generelt vedlikehold slik som maling av overflater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte veggoverflater (hovedsakelig tapet og strie). Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitt laminat og gliper i laminat mot feielister. I bod er laminatgulv lagt opp på teppe i kun deler av rommet.

Stedvis noe løs tapet m.m.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av overflater ved et eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Laminatgulv på soverom.



Laminatgulv i stue.



Vegg under vindu på soverom.

1 TG 1 Overflater - 2

Innvendige himlinger, bortsett fra våtrom: Malte betonghimlinger.
Normal slitasjegrad.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 12 mm innenfor 2 meter på soverom og 14 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet på soverom og 18 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

❗ TG 2 Innvendige dører

2-fløyet sjalusidører til bod. Glatte finerdører til soverom og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitte dører. Slark i låskasser/dørvridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i regi av borettslaget i 2010. Det er lagt til grunn at tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 var gjeldende for prosjektet. Arbeidene inkluderte blant annet nytt sluk, membran, rør-opplegg og el-opplegg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

5. ETASJE > BAD

❗ TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt gipsplatehimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtsoner på baderom skal ha vanntett sjikt i form av membran under veggfliser. TG 2 med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

❗ TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert i dusjsonen. Hjelpesluk er plassert under servantskap. Membran/slukmansjett er synlig i hovedsluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Sluk bør rengjøres regelmessig for å hindre oppfylling.



Hjelpesluk



Hovedsluk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sistene. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil på bad er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger). Det ble foretatt fuktsøk i dusjsoneens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte og folierte fronter. Blanding av eldre/originale skrog og nyere skrog. Benkeplater i laminat. Nye skapfronter og nye benkeplater i 2011. Integrert oppvaskmaskin. Glatt hvit front på oppvaskmaskin. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps bløndebatteri. Benkebelysning under overskap på én side. Det anbefales å montere komfyrvakt og det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

Tilstandsrapport

Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert løs folie på én skapfront.

Noen originale slitte skrog.

Front på oppvaskmaskin flukter ikke med tilstøtende skapfront.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Lokal utbedring/utskifting bør påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noen originale slitte skrog



Front på oppvaskmaskin flukter ikke med tilstøtende skapfront.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Samlestokker og stoppekraner er plassert bak luke i innkassing ved toalett. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberør. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør av plast er synlig bak luke på bad.

Tilstandsrapport

Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken (denne er skjult inne i skap mot yttervegg og bør, om mulig, føres inn i rommet) samt via spalteventiler i vinduer. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventil. Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold. Det bemerkes at ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med eldre/originale radiatorer.
Ingen synlige tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 25A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i korridor utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 1 stk. 16A kurs og 1 stk. 10A kurs.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Samsvarserklæring fra Elektro-Sivert Installasjon AS datert 30.04.2010. Samsvarserklæringen gjelder utskifting av innmat i sikringsskap og el. arbeider på baderom.

Samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 19.09.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler).

Samsvarserklæringen er festet på bakvegg i sikringsskap.

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?

Ukjent

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

6.

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Det ble dessuten registrert at det er avvik fordi det er blanding av jordet og ujordet stikkontakter på soverom. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarslere er plassert i entré, stue og soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Nytt brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

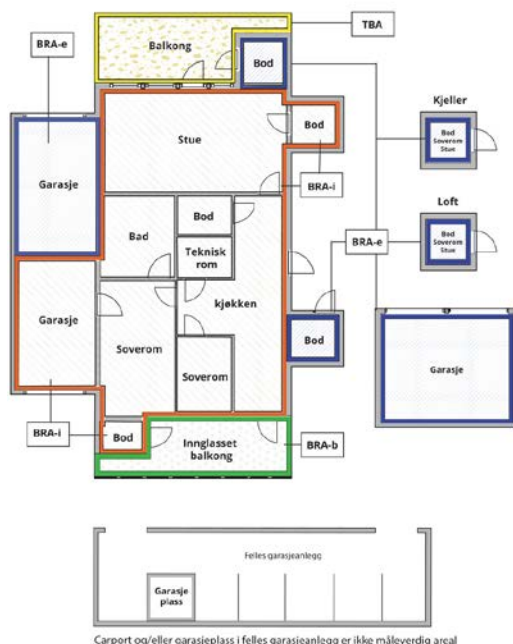
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	56			56	6
Underetasje		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	56	6			6
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod.		
Underetasje		Bod.	
Kjeller		Bod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,48 m.

Balkong med gulvareal på 5,6 m².

Leiligheten disponerer bod på 3,3 m² i underetasje. Leiligheten disponerer kjellerbod på 3,1 m².

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Boder som ligger utenfor boenheten, og som rekvirert har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning over etasjeplan med stempel nr. 9, datert 09.09.1958.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Vedrørende branntekniske forhold: Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillende krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Leiligheten har rømning kun via trappeoppgang. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av undertegnede.

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)
Leilighet	54	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2025	Torgeir Lien med utlånte nøkler	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	275		0	43236.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugveien 40

Hjemmelshaver

Manglerudvangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5014/MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG	850385432	5014	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Gerd Haugerud (dødsbo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

340

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Høyblokk over 12 etasjer + loft, underetasje og kjeller.

Grunnmur i betong/murkonstruksjon.

Støpt kjellergulv.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.

Etasjeskillere i betong.

Malt trappeoppgang. Trapper og gulv ved hovedinngang i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Banebelegg på gulv i korridorer.

Våtromsrehabilitering ble gjennomført i 2009-2011.

2 personheiser i bygningen. Heisene ble rehabilitert i 2011-2013.

Takbelegg ble skiftet i 2012-2013.

Fasader ble oppusset i 2017.

Fellesvaskeri.

Manglerudvangen Brl. består av 502 leiligheter fordelt på 18 bygninger, hvorav 4 høyblokker og 14 lavblokker.

Borettslagets hjemmeside: <https://vibbo.no/manglerudvangen/om>

Borettslagets hjemmeside: manglerudvangen.herborvi.no/

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring

Avtalenr

838707

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	17.05.2025	Oppdatert informasjon om P-ROM og S-ROM.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR1113>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250044	

Selger 1 navn
Frank Brun

Gateadresse	
Rugveien 40	

Poststed	Postnr
OSLO	0679

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250044

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Modernisering i hele blokka

Arbeid utført av

I regi av borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslagets oppgradering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Manglerudvangen borettslag

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring

Arbeid utført av

I borettslagets regi

Document reference: 1009250044

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

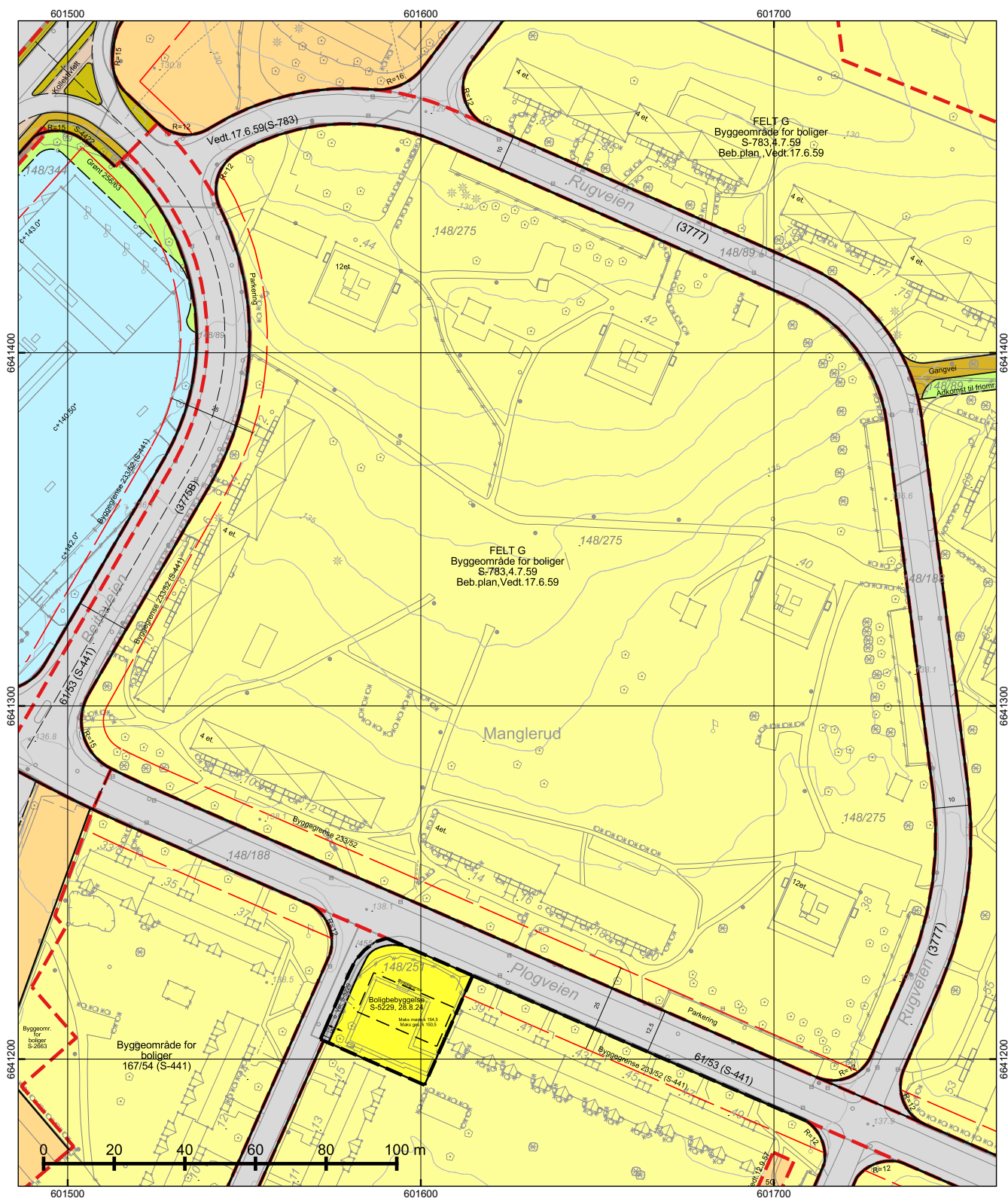
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Brun	169b070f0a6c4370e7d85e be695bac28f7886b72	05.05.2025 11:45:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250044

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 05.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142362/ 86511212

Adresse: RUGVEIEN 40

Gnr/Bnr: 148/275

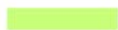
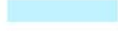
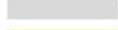
Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV

Kommentar:

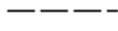
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

	1110 - Boligbebyggelse
	2010 - Veg

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

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

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

	Avkjørsel
---	-----------

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

8496939

95/5014

06.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.05.2025.

Boligselskap: 95 Manglerudvangen Borettslag
Organisasjonsnr: 850.385.432
Andelseier: Gerd Haugerud (bo)
Leieobjektnr: 5014
Adresse: Rugveien 40, 0679 OSLO
Andelsnummer: 340
Borettsinnskudd: kr 6.400,—
Hjemmeside: manglerudvangen.herborvi.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 838707.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Takene vil vedlikeholdes fortløpende ved behov.
- Berederrom: Etter at våtromsrehabiliteringen ble gjennomført, ble det opprettet egne berederrom for lavblokkene, i tillegg til de eksisterende fyringsrom/berederrom for høyblokkene. Grunnen til at det ble opprettet slike berederrom for lavblokkene, var at da fikk vi fjernet alle benkeberedere fra de enkeltvise leiligheter, noe som gir færre vannlekkasjer og forsikringsskader. Så varmtvann er inkludert i felleskostnadene for samtlige leiligheter i borettslaget
- Parkeringsplasser: Tildeles eller sies opp til styret. Adresse er: Manglerudvangen Borettslag, Rugveien 38, 0679 Oslo eller e-post manglerudvangen@gmail.com. Det finnes 14 el-bilplasser til utleie, disse fordeles etter venteliste. Kontakt styret for mer informasjon. Garasjeplasser i parkeringshus : Oslo Garasjene, henv. OBOS forretningsbygg v/ Signhild Fjeld, tlf. 22 86 59 55
- Godkjenning av ny andelseier: Søknad skal gå til nestleder Malene Paulgaard (malenepl@hotmail.com).
- Hjemmeside: <https://manglerudvangen.borettslag.net/>
- Nøkkel- og skiltbestilling: Navneskilt til ringeklokker for lavblokkene bestilles hos Qualitronic i Hellerduveien 36, tlf: 22757460. Navneskilt for høyblokkene ordnes av vatkmester fortløpende. Send en e-post til manglerudvangen@gmail.com og styret videreformidler denne, eller ring direkte til vaktmester. Skilt til postkassene besstilles hos Servicegruppen AS, på deres hjemmeside (servicegruppen.no. Gi beskjed om at man bor i Manglerudvangen Borettslag for å få bestilt riktig type/størrelse. Alternativt kan man ringe på tlf.: 64 80 26 48. Det utleveres rekvisisjoner for kjøp av nøkler på styrerommet i Rugveien

38, hver annen torsdag i måneden mellom kl. 18.00 og 19.00 (oddetallsuker). Se oversikt over datoer i inngangspartiet i Rugveien 38. Borettslaget har avtale med firmaet Eiendomssikring AS for salg av nøkler.

- Varmemåling i høyblokkene: Fyring er kun i leiligheter i høyblokker, beliggende til Rugveien 38 - 40 - 42 og 44.
- Dyrehold: Nei (men kan få godkjenning etter søknad til styret. Se vedtekter!)
- Individuell innglassing av balkonger ble godkjent på Generalforsamling 29.04.2014. Beboere har fått beskjed om at de ikke kan gjøre dette før styret har funnet en leverandør som kan gjøre dette slik at det blir likt på alle balkonger. Styret jobbet frem til generalforsamlingen 04.05.2015 med å finne løsninger og hente inn tilbud. Det viser seg at det er vanskelig å få til dette på balkongene grunnet rekkverk. Det ble derfor vurdert på generalforsamlingen å bygge om og utvide balkongene, evt at 1 roms leilighetene også skal få balkong. Dette ble ikke vedtatt og det er derfor ikke mulig å gjøre innglassing av balkonger.
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden på det ene lånet i OBOS-banken. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget, samt betalt gebyr. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier. Minimumsbeløpet ved innbetaling er kr 60.000 pr. gang.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207584932	A	22.381.568,-	21 år 11 md.	12		Flyt	5,42%
* OBBK02-98207584940	A	53.521.118,-	16 år 11 md.	12		Flyt	5,42%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.123,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.916,-
A konto oppvarming	1.410,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK02	797,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	777,-	8.548,-	44.798,-	149.657,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

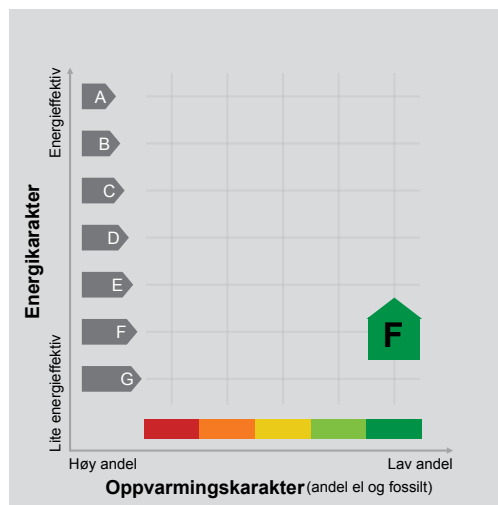
Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207584932	43.045,-	280,-
* OBBK02-98207584940	104.408,-	787,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 148.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Rugveien 40
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342357
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-120456
Dato	14.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

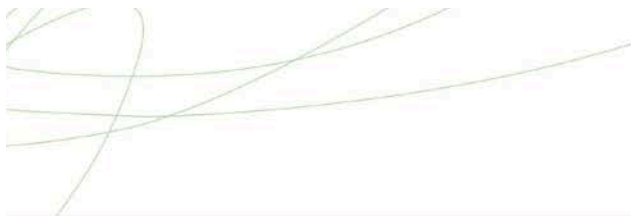
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termografering og tetthetsprøving
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1962
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 61
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for uttemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 22: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 95

Manglerudvangen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Manglerudvangen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Manglerudvangen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstjerne er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til innkalling årsmøte 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 550 000,-.

Sak 7

Overvåking

Forslag fremmet av:

Jan Morten Monsen, Rugveien 40

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Flere parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Jan Morten Monsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Flagge med regnbueflagget under årets Pride

Forslag fremmet av:

Kristoffer Gregersen, Rugveien 44

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme over forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden

Forslag fremmet av:

Siri Eriksen Gottenborg og Tobias Røed

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Måker på taket

Forslag fremmet av:

Siri Eriksen Gottenborg og Tobias Røed

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Oppgradering av internett eller bytte av leverandør

Forslag fremmet av:

Adrian Helle, Plogveien 10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Dette kan løses på to måter:

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

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

Styrets innstilling

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

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

Styret kan undersøke muligheten for Docsis 3.1 innenfor eksisterende kontrakt.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Loftesnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Mette Andersen
- Vibeke Henny Strand

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Fransrud
- Sivert Leth

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Camilla Wiik
- Kenneth Lea
- Tobias Røed

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Reidar Loftesnes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marlene Larsen Paulgaard
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Manglerudvangen Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

148 275 278 280

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

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

Manglerudvangen Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2023/2024

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

I denne perioden har styret:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velferd i borettslaget

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

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

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET
FØLGER OPP:

Drenering rundt høyblokkene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

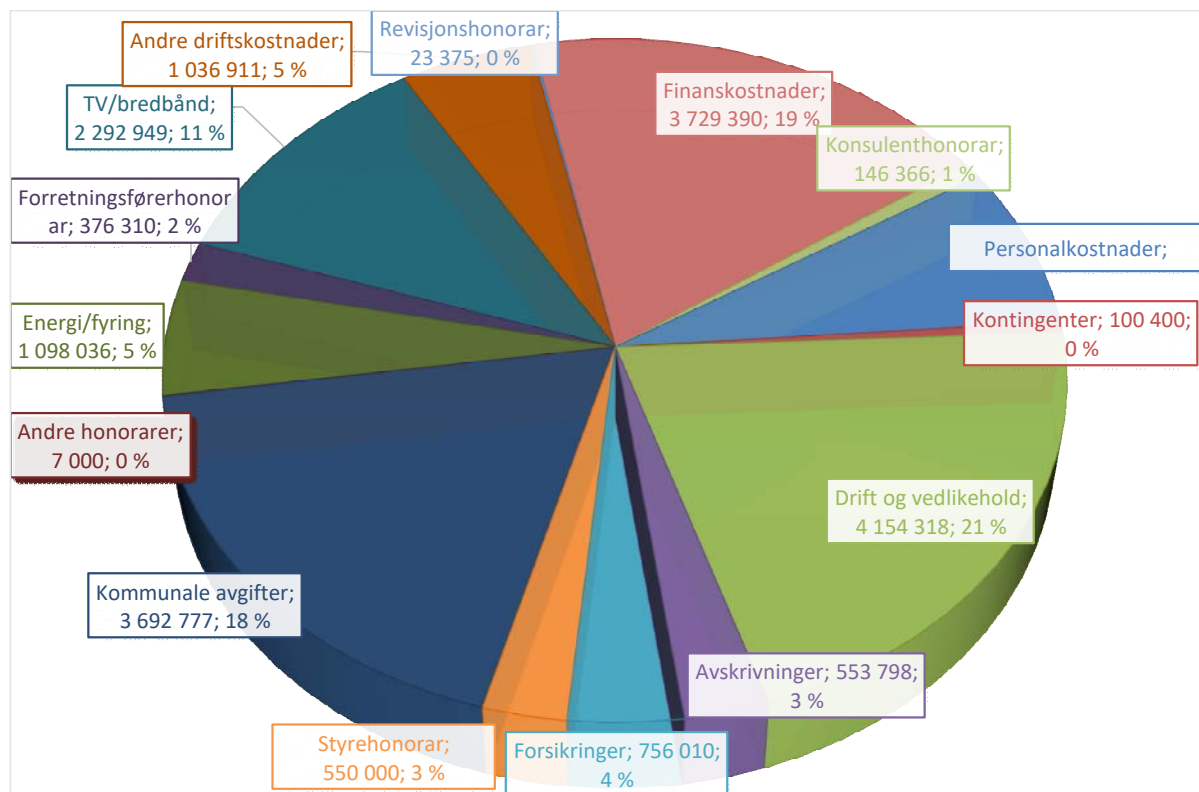
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Manglerudvangen Borettslag har 2 lån i OBOS banken

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar har økt med 5,3% 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Kategori for a-konto oppvarming ble økt med 50% fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudvangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	13 397 667	14 762 039	13 397 667	13 312 560
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 908 223	4 116 311	5 012 797	1 236 100
Tilbakeføring av avskrivning	14 553 798	337 685	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -1 057 876	-2 732 178	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 481 394	-3 083 484	-379 000	-2 353 000
Innsk. øremerk. bankkto	-7 858	-2 707	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-85 107	-1 364 373	4 633 797	-1 116 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	13 312 560	13 397 667	18 031 464	12 195 660

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 328 500	60 328 500
Tomt		2 341 538	2 341 538
Andre varige driftsmidler	14	4 112 327	3 608 249
Miljøbankkonto, øremerket		433 272	543 039
SUM ANLEGGSMIDLER		67 215 638	66 821 327
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 607
Forskuddsbetalte kostnader		1 044 146	979 097
Andre kortsiktige fordringer	15	17 570	-14 321
Energiavregning	22	551 694	1 819 095
Driftskonto OBOS-banken		2 827 168	1 668 307
Skattetrekkskonto OBOS-banken		46 460	53 682
Sparekonto OBOS-banken		11 345 549	11 046 890
SUM OMLØPSMIDLER		15 832 586	15 558 357
SUM EIENDELER		83 048 224	82 379 684
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 502 * 100		50 200	50 200
Annen egenkapital	17	-2 681 716	-5 589 939
SUM EGENKAPITAL		-2 631 516	-5 539 739
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	79 232 006	81 713 400
Borettsinnskudd	19	3 505 000	3 505 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	422 707	540 332
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 159 713	85 758 732

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 720 945	1 924 307
Skyldige offentlige avgifter	21	96 699	105 180
Påløpte renter		379 452	16 791
Påløpte avdrag		195 274	0
Annen kortsiktig gjeld	23	127 656	114 413
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 520 026	2 160 690

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 048 224	82 379 684
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse		124 505 000	124 505 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Manglerudvangen Borettslag

Reidar Loftesnes /s/

Gro Mette Andersen /s/

June Schierning /s/

Vibeke Henny Strand /s/

Malene Larsen Paulgaard /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 167 572
Parkeringsleie	339 200
Leie	96 840
A konto oppvarming	2 136
Eiendomsskatt	876
Kapitalkostnader på IN-lån	4 438 600
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	142 683
Overført til kapitalkostnader	-4 581 283
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 606 624

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-124 392
Parkering	-4 150
A konto oppvarming	-2 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 475 946

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie av basestasjon	131 483
Miljøfond	333 765
Skadeerstatning	127 825
SUM ANDRE INNTEKTER	593 073

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-964 036
Overtid	-99 765
Annen lønn, ikke feriepengar	-8 000
Påløpte feriepengar	-127 656
Fri bil, tlf etc.	-8 784
Fri bolig	-39 600
Naturalytelser speilkonto	48 384
Arbeidsgiveravgift	-262 745
Pensjonskostnader innskudd	-34 272
AFP-pensjon	-24 319
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Yrkesskadeforsikring	-6 673
Arbeidsklær	-9 352
Andre personalkostnader	-7 274

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 544 856**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-80 576
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 791
Elden AS	-46 875
Blå Landskapsarkitekter AS	-3 125
SUM KONSULENTHONORAR	-146 366

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Helge Røed, Infrastruktur elbil	-187 500
---------------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-187 500
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-649 853
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-272 741
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-1 856 815
---------------------------	------------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 174
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-325 672
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-111 176
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-380 600
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-91 483
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 358
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-188 516
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 729
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-6 700
----------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 154 318
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-878
---------------	------

Vann- og avløpsavgift	-2 483 280
-----------------------	------------

Feieavgift	-29 198
------------	---------

Renovasjonsavgift	-1 179 421
-------------------	------------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 692 777
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 333
Container	-163 809
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 253
Verktøy og redskaper	-7 519
Driftsmateriell	-40 964
Lyspærer og sikringer	-14 522
Vaktmestertjenester	-675
Vakthold	-9 433
Renhold ved firmaer	-586 035
Andre fremmede tjenester	-23 631
Kontor- og datarekvisita	-16 599
Trykksaker	-6 458
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 852
Andre kontorkostnader	-6 929
Telefon, annet	-47 564
Porto	-680
Drivstoff biler, maskiner osv.	-23 970
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 188
Bank- og kortgebyr	-2 990
Velferdskostnader	-26 007
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 036 911

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 523
Renter av sparekonto i OBOS-banken	306 517
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 335
Andre renteinntekter	1 044
SUM FINANSINNTEKTER	320 419

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 083 011
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 646 379
SUM FINANSKOSTNADER	-3 729 390

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.148/bnr.275 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1001, 1022 og 1023.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1

Kostpris(Tilgang 2021)	86 250
Avskrevet tidligere	-25 875
Avskrevet i år	-17 250
	43 125

Feiemaskin

Tilgang 2020	62 500
Avskrevet tidligere	-27 083
Avskrevet i år	-12 500
	22 917

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2016	256 388
Avskrevet tidligere	-256 387
	1

Høytrykkvasker

Tilgang 2020	130 000
Avskrevet tidligere	-65 000
Avskrevet i år	-26 000
	39 000

PC

Kostpris	17 995
Avskrevet tidligere	-17 994
	1

Traktor nr. 1(Tilgang 2023)

Kostpris	677 350
Avskrevet tidligere	0
Avskrevet i år	-96 764
	580 586

Traktor nr. 2

Tilgang 2015	507 576
Avskrevet tidligere	-507 575
	1

Storskjerm		
Tilgang 2016	31 365	
Avskrevet tidligere	-31 364	1
Hagemøbler		
Kostpris(Tilgang 2022)	84 550	
Kostpris(Tilgang 2023)	67 351	
Avskrevet tidligere	-16 910	
Avskrevet i år	-16 910	
		118 081
Avfallsanlegg		
Kostpris(Tilgang 2022)	2 647 628	
Avskrevet tidligere	-264 763	
Avskrevet i år	-264 763	
		2 118 102
Overvåkningskamera anlegg		
Kostpris(Tilgang 2023)	313 175	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-104 392	
		208 783
Styrerom		
Tilgang 1998	406 750	
		406 750
Garasjeanlegg		
Tilgang 1962	72 843	
		72 843
Parkanlegg		
Kostpris	502 136	
		502 136
Fryseboksanlegg		
Tilgang 1962	15 220	
Avgang 2023	-15 220	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 112 327
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-553 798
NOTE: 15		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Avregningskonto IN - lån		17 570
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		17 570

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-2 681 716
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 681 716

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken, OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	3 362 975
Nedbetalt i år	546 490
	-23 090 535

OBOS Boligkreditt AS, OBBK02 IN lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2018 (refinansiering av Eika-lån)	-71 524 997
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 448 622
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 934 904
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-56 141 471

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-79 232 006
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-422 707
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-422 707

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-46 460
Skyldig arbeidsgiveravgift	-50 239
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-96 699

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 813 124
SUM INNTEKTER	-2 813 124

KOSTNADER

Strøm	340 890
Fyringsolje	2 118 607
SUM KOSTNADER	2 459 497

Uoppgjorte avregninger(kreves inn februar 2024) 905 320

SUM ENERGIAVREGNING 551 694

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-127 656
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-127 656

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 838707. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Hei,

De sittende styremedlemmer som ønsker å stille til gjenvalg. Samtlige i valgkomiteen ønsker å trekke seg.

I år har vi noen nye som var interessert i å stille til valg. De er villige til enten å være med i selve styret, være vara eller bli med i valgkomiteen.

Styret gjør en god jobb for borettslaget vårt og valgkomiteen ønsker de lykke til videre med oppgavene de har.

Her er valgkomiteens innstilling for 2024,

Vi har valgt å innstille følgende kandidater:

A) Valg av leder for 1 år:

Reidar Loftesnes, Rugveien 83

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år :

Styremedlem Gro Mette Andersen,

Styremedlem Vibeke Henny Strand, Rugveien 40

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Reidar Loftesnes, Rugveien 83

Marlene Larsen Paulgaard

E) Valg av varamedlemmer til styret, velges for 2 år

Henrik Fransrud, Rugveien 85

Sivert Leth , Rugveien 79

F) Valg av medlemmer til valgkomiteen

Tobias Røed, Plogveien 12

Kenneth Lea, Plogveien 12

Camilla Wiik, Rugveien 40

Alfhild er villig til å hjelpe de nye medlemmene i valgkomiteen i en overgangsperiode om de så ønsker/har behov for dette.

Mvh

Angelina, Ulrikke og Alfhild

Valgkomiteen i Manglerudvangen Brl.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 95 Selskapsnavn: Manglerudvangen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rugveien 40
0679 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 938 01 520
E-post: rune.herberg@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