

aktiv.



Manglerudveien 140, 0678 OSLO

**Lækker gjennomgående 3-roms
terrasseleilighet m/ solrik terrasse**



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 6 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 49 447,-
Omkostn.: Kr 157 610,-
Total ink omk.: Kr 6 407 057,-
Felleskostn.: Kr 4 566,-
Selger: Samir Hamza
Dana Hamza

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 81/83 kvm
Tomtstr.: 3839.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 144, bnr. 2014
Gnr. 144, bnr. 2013
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1009260016

Lækker gjennomgående 3-roms terrasseleilighet m/ solrik terrasse

Velkommen til visning i Manglerudveien 140

Flott 3-roms leilighet beliggende i ett attraktivt området på Høyenhall. Området er spesielt flott for familier og godt voksne, med kort avstand til skoler, barnehager og et bredt kollektivtilbud. Her finner du også dagligvarebutikker, treningsentre og grønne rekreasjonsområder, alt innen gangavstand. Innhold: Vindfang, gang, to soverom, badrom, innvendig bod og stor stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til sydvendt terrasse på 11 m² med to utvendige boder.

Kort om boligen:

- *Pen 3-roms selveierleilighet
- *Moderniserte flater i 2013 & 2026
- *Solrik terrasse med flott utsikt
- *Mulighet for ekstra soverom
- *Garasjeplass med mulighet for lader til elbil
- *Kort gangavstand til handelssenter og off. kommunikasjon
- *Flott intern beliggenhet vendt mot syd og i 2 etasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Andre vedlegg	128
Nabolagsprofil	130
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 81 kvm Vindfang, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og bod.

BRA-e: 2 kvm 2 boder på terrasse.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3839.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiet tomt med store grøntarealer med lekeplass og sittegruppe. Det er asfalte stikkveier med adkomst til leilighetene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde på Høyenhall, med luftig beliggenhet og kort vei til både sentrum og flotte tur- og rekreasjonsområder. Området er familievennlig med gode oppvekstvilkår og et bredt tilbud av fasiliteter i nærområdet. Området har store barnevennlige grøntområder med lekeplass, sittegruppe m.m.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med buss fra Traktorveien (linje 78B) og

T-bane fra Manglerud med ca. 12 minutters reisetid til Jernbanetorget. I tillegg er det

kort vei til Bryn stasjon med togforbindelser på linje L1, L12 og L13.

Skoler og barnehager

Det er kort gangavstand til flere barnehager samt Høyenhall barne- og ungdomsskole. Området er kjent for gode oppvekstvilkår og et trygt nærmiljø.

Fritidsaktiviteter

Nærområdet byr på et rikt aktivitetstilbud med idrettsanlegg på Høyenhall og Manglerud, samt muligheter for fotball, ishockey, innebandy og turn. Høyenhallparken og nærliggende friområder gir gode muligheter for lek og aktivitet året rundt. Turmuligheter finnes rett utenfor døren med stier mot Østensjøvannet og videre inn i Østmarka. Det er også kort vei til treningssentre som SATS, Fresh Fitness og GYM Manglerud.

Handelsmuligheter

Det er gode shoppingmuligheter i området med kort vei til både Manglerud senter og Bryn Senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvare, serveringstilbud og servicetjenester. I tillegg finnes dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000 i nærheten.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består primært av villabebyggelse, men også rekkeshus og leilighetsbebyggelse.

Skolekrets

Høyenhall barne og ungdomsskole (700 meter).

Offentlig kommunikasjon

Manglerud T-banestasjon (900 meter)

Bryn Togstasjon (700 meter)

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningene er oppført i 1987 i som terrasseleilighetsbygg typisk for tiden i Selvaagstil. Denne terrasseblokken er over 2 etasjer + garasjekjeller. Det er bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong. Utfyllende yttervegger i bindingsverk. Yttervegger er kledd med liggende utvendig panel. Etasjeskillere i betong. Det er tilnærmet flatt yttertak, tekket med membran

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: RørlegeVakta, 2014

Beskrivelse: Skiftet begge hoved stengekraner.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Boligen inneholder: Vindfang, gang, baderom, innvendig bod, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Det er forøvrig 2 boder på terrasse og leiligheten disponerer garasje plass

nr. 11 i felles garasjeanlegg i kjeller.

Standard

Vindfang/gang

I det du kommer inn i leiligheten så er det et praktisk vindfang med plass til skoskap. Videre er det en romslig gang med ytterligere plass til skap m.m. Det er malte flater på vegger og malte flater med innfelte downlights i himling. Det er parkett på gulv.

Soverom I

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord m.m. På dette rommet er det monterte 3-dørs skyvedørsgarderobe. Det er malte flater på vegger og i himling. Det er ny enstavs eikparkett på gulv.

Soverom II

Det andre soverommet har plass til enkeltseng, skrivebord m.m. Det er her montert 2-dørs skyvedørsgarderobe. Det er malte flater på vegger og i himling. Det er ny enstavs eikparkett på gulv.

Innvendig bod

Leiligheten har en praktisk og romslig innvendig bod med fin garderobeløsning. Det er malte flater på gulv og i himling. Det er parkett fra 2018 i bod.

Baderom

Pent flislagt baderom med varmekabler i gulv og malt himling med innfelte downlights. Badet ble oppusset i 2004. Eier opplyser at det ble lagt nye veggfliser (flis på flis) i 2013, og at tidligere gulvfliser ble fjernet og erstattet med ny påstøp og nye gulvfliser samme år. Badet er utstyrt med en Foss baderomsinnredning med profilerte skapfronter, heldekkende servant med servantbatteri, samt speil og belysning over servanten. Det er et vegghengt toalett med innebygd systerne, hvor toalettskålen ble montert i 2013. Videre er det et dusjhjørne i glass med aluminiumsprofiler, veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har en avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk, og tilluft via overstrømningsventiler nederst i baderomsdøren. Det er et plastsluk med klemring, med et hjelpesluk i dusjsonen og et hovedsluk utenfor dusjsonen.

Stue

Lys, romslig og innbydende stue med svært gode møbleringsmuligheter. Rommet har en luftig planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og gir en behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Stuen fremstår som moderne og velholdt, med lyse, nøytrale fargetoner og ny enstavs eik parkettgulv som gir et stilrent uttrykk. Downlights i himlingen sørger for jevn og diskret belysning. Den gode størrelsen gir plass til både sofagruppe og egen spiseavdeling, perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.
lende måte.

Kjøkken

Leiligheten har en åpen stue og kjøkkenløsning. Det er Norema kjøkkeninnredning fra 2004 med profilerte skapfronter i kirsebær. Kjøkkenet har en kjøkkenøy, 3 vitrineskap, laminat benkeplate med kantlist i heltre, og oppvaskkum med avrenningsfelt og ett-greps blandebatteri. Det er benkebelysning under overskap og fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Over kokesonen er det en kullfilterventilator basert på omluft. Hvitvarer som oppvaskmaskin, kjøleskap/fryseskap, stekeovn, keramisk topp og mikrobølgeovn er integrert.

Terrasse

Solrik og hyggelig sydvendt terrasse med gode solforhold gjennom store deler av dagen. Terrassen fremstår som romslig og skjermet, med plass til både sittegruppe og grill. Perfekt for avslappende dager og sosiale sammenkomster i sommerhalvåret. Fra terrassen er det utsyn mot et rolig og grønt nærområde, noe som gir en behagelig og luftig atmosfære. Praktisk tilknyttet terrassen finner man to boder som gir gode

oppbevaringsmuligheter for blant annet sportsutstyr og sesongartikler.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett fra 2004 i vindfang, parkett fra ca. 2018 i bod og enstavs eikeparkett fra 2026 i øvrige rom.

Vegger: Malte overflater.

Himlinger: Malte overflater.

Overflatene har normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Eldre vannrør i kobber. Utenpåliggende vannrør på bad er i forkrommet kobber. Stoppekraner er plassert bak luke på bad og ble skiftet i 2014.
- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør er av plast. Felles avløpsrør av plast er synlig bak luke på bad.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk med avtrekksventil på bad og på vegg over kjøkkeninnredning. Friskluftstilførsel skjer via veggventil i yttervegg i stue/kjøkken samt via spalteventiler i soveromsvinduer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Enstavs eikeparkett fra 2026 i øvrige rom.

2018:

- Parkett fra ca. 2018 i bod.

2017:

- Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2017.

2015:

- Profilert entrédør fra 2015 med glassfelt.

2014:

- Stoppekraner ble skiftet i 2014.

2013:

- Eier opplyser at tidligere gulvfliser ble fjernet og at det ble lagt ny påstøp og nye gulvfliser samt at det ble lagt nye veggfliser (flis på flis) i 2013.
- Eier opplyser at det ble montert ny vegghengt toalettskål i 2013.

2004:

- Parkettgulv fra 2004 i vindfang.
- Bad ble oppusset i 2004.
- Norema kjøkkeninnredning fra 2004, med profilerte skapfronter i kirsebær.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Fasadebekledning ble byttet/malt Alt utenom inne på balkonger og svalganger på lavblokken. Inngangspartier på høyblokkene ble malt (ikke byttet)
- Lavblokken: Isolert gavelveggene og fremsiden (eks svalganger)
- Malt omramminger og byttet råteskadet bord (høyblokkene)
- 2 vannlekkasjer i kjeller/tak.
- utvednige takrenner ble byttet på høyblokken og lavblokken.
- Byttet batterier på nødllys.

2024:

- Kontroll av takene, rens av alle takrenner rehabilitering av fuger og utbedring av skader.
- 3 vannlekkasjer i kjeller/tak.
- Gjennomgang av anlegg med elektriker.
- Oppgradering av hele lekeplassen, nytt underlag med gummibark og gress, nye lekestativer og husker, ny sandkasse med lokk og rehabilitering av benker og leketårn. (Bygårdsservice)
- Tette noen hull i asfalten i garasjen med kald sement.

2023:

- Rens av ventilasjonsanlegget og vedlikehold av alle vifter.

2022:

- Staket opp kloakk utenfor oppgang nr. 122 grunnet blokkasje.
- Skiftet ut store deler av ringeklokkeanlegget i oppgang nr. 116-122.

2021:

- Sjøpplod utenfor nr. 116-118 malt pga tagging
- Utført dreneringsarbeider utenfor bygningene, på grøntområdet mot innsiden. Gravd grøfter og basseng for å lede vann vekk fra bygningsmassen, lagt avløpskanaler fra

husveggene, samt plantet nye trær og busker og sådd ny plen.

2020:

- Rekkverk balkongene mot Ring3 malt

2018:

- Takene ettersett på alle tre blokkene og noen små reparasjoner gjort. (Tak og membran.)
- Infrastruktur for ladestasjoner fullført og satt i drift i alle tre garasjedeler. (Elektro Nettverk.)
- Anlagt kantbed langs husveggen mellom Mvn 116 og Mvn 124, og plassert markeringssteiner på utsiden av gangveien der.

2017:

- Byttet samtlige vinduer og terrassedører i alle tre blokkene.
- Montert infrastruktur for ladestasjoner for elbiler i ytterste garasjedel, utenfor brannporten, og oppgradert sikringstavlene i Mvn. 118 og 122 som del av denne monteringen.

2016:

- Gjennomført befarings i 20 leiligheter for tilstandsvurdering av vinduer og verandadører. (OBOS Prosjekt)
- Skiftet ut varmeovnene ved taket i oppg. 116 – 124 og skiftet til led-lamper i oppgangene og malt takene der. (Tandberg Elektro) Lagt snøsmelteanlegg under ny asfalt på stien fra bommen ved Mvn. 116 ned til garasjen. Samtidig ble i grendelaget regi lagt nytt snøsmelteanlegg under ny asfalt i kjøreveien fra garasjeporten og opp til kumløkket. Videre fikk de to felles styring med en ny og moderne sensor som minimerer strømforbruket når det er kaldt og tørt og ingen nedbør. (Tandberg Elektro)

2015:

- Det store vedlikeholdsprosjektet som startet i 2014 ble gjort ferdig. Det omfattet: - Alle balkonger med tilhørende tak, vegger, vinduer og dører på alle tre blokkene ble malt. - Ståltrekkverkene på balkongene ble sandblåst og malt. - Noen rekkverkplater på balkongene med ståltrekkverk ble skiftet. - Alle panelte flater på gavler, inngangssider og balkongsider og alle vindusrammer på alle tre blokkene ble malt. - Alle inngangspartier ble malt, med tak, vegger og dører. - En del råtne panelbord ble skiftet. - Stålpelatene på takene ble malt. - Støyskjermen mot E6 ble malt. (Samarbeid med grendelaget.)
- Beslag som har manglet over isopor ved grunnmur ble montert.
- For sikker adkomst til taket på lavblokka ble det montert en stige som tilfredsstillende HMS-krav på østre gavlvegg.
- Takene ettersett på alle tre blokkene og tre små reparasjoner gjort på Mvn 116 -118. (Tak og Membran)
- Bodene og støyskjermen mot E6 malt.

- Moderne belysning ble installert i alle sykkel-, søppel- og dekkboder, og utebelysningen ble forbedret med lamper på bodveggene.
- Huller i asfalten på gjesteparkeringsplassen og i garasjene reparert.
- Brannsikring i oppganger og garasjer godkjent av ekstern konsulent.(Hjellnes Consult.)

2014:

- Nye inngangsdører i Mvn 116 – 124 og nytt ringeklokkesystem.
- Omfattende malearbeider på blokk 1 og 2.

2013:

- Stoppekraner til oppgangene i nr 116 -148 og stoppekran for utekraner, og hovedstoppekran for vanninntaket til sameiet. Lokalisert i taket i garasjene, ble kranene byttet og merket. Hovedstoppekranen er på veggen under nr 136.
- Ryddet og oppgradert arealet rundt lekeplassen.(Grønt og Rent)

2012:

- Byttet resterende avtrekksvifter Mvn 116-148
- Renset avløpskummer innkjøring garasjer og spylt overvannsavløp kum Mvn 116 og gjennomslag mot steingrøft T- bane.
- Byttet resterende avtrekksvifter i nr 116 -148.
- Byttet ut alle uteskilt med nye skilt (Euroskilt)

2011:

- Gavelbod/rekkverk, Mvn 116 (Djbygg)
- Avtrekksvifter reparert/skiftet Mvn 118/120
- Sykkel/Dekk boder skiftet ut råtne plank og malt
- Grunnmur vegg Mvn 124 malt pga tagging
- Sjekket/reparert balkong/terrassevarmekabler i takrenne (SØNNICO)
- Avtrekksvifter reparert/skiftet nr 118 – 120.
- Oppgradert lekeplassen til gjeldende HMS/EU standard (Claussen)
- Garasje innkjøring Mvn 116 rettet opp og asfalter
- Oppgradert Grønt arealet i Sameiet (Utemiljø)

2010:

- Gavelbod/balkong rekkverk, Mvn 120 (Djbygg) 2010: Gavelvegger/terrasse rekkverk, Mvn 118-124 (Djbygg)
- Byttet avløpsrør, Mvn 120-122 (Rørleggervakta)
- Sjekket/reparert balkong/terrassevarmekabler i takrenne (SØNNICO)
- Byttet røykluke system i oppganger Mvn 116-124 (ICOPAL/Everlite)
- Oppgradert Grønt arealet (beskjært busker/hekker/trær/) i Sameiet (Utemiljø)
- Oppgradert Grønt arealet ved Mvn 136 (Utemiljø)

2008:

- Skiftet ca. 20 defekte vinduer (OBOS Prosjekt)
- Nye lysarmaturer i alle oppgangene, evt. Med tidsur/nattsløkking (SØNNICO)

2007:

- Malt alle bodene og støyskjermen opp igjen med Drygolin.
- Byttet hovedreduksjonsventilen i februar.
- Skiftet defekte armaturer i oppgangene (Hafslund/Sønnico) Sjekket/reparert termostat for varmekabler i nedløpsrør (RM Elektro)
- Utbedret dumphuske av beboere på dugnad.

2006:

- Panelfasader rengjort, påført sopp/algedreper og 2 strøk Drygolin (Regnbuen)
- Bytt et dårlig panel, grunnet med visir og malt 2 strøk Drygolin (Regnbuen).
- Avrundet rekkverk montert på alle terrasser (Regnbuen).
- Panelveggene på terrassene malt med Drygolin av beboerne.
- Terrassevinduene malt med Drygolin av beboerne.
- Fasadevinduene som var i orden ble skrapet, børstet, grunnet og malt 2 strøk Drygolin (Regnbuen).
- Nytt shingeltak + renner boder: sykkel M126, sykkel M116-118 (OVS).
- Byttet blandeventilen/shuntventilen for jevnere temperatur (T.Ødegården).
- Byttet sirkulasjonsledningen for sirkulasjon/fordeling varmtvann (T.Ødegården)
- Oppmalt gjesteparkeringsplassen igjen etter asfalteringen.
- Pulverapparater med skilt og bruksanvisning montert i alle garasjene (OVS).

2005:

- Byttet slitte hasper på et par vinduer M 116-118 og M 126 (OVS).
- Nytt shingeltak + renner boder: bil M126, redskap M120, sykkel M120-124 (OVS).
- Installert ny hovedreduksjonsventil med rensefilter (T.Ødegården).
- Montert lamper med fotocelle over inngangene og mellom blokk 2 og 3 (OVS).
- Montert lysarmaturer med bevegelsesdetektor og tidsur i garasjene (SØNNICO).
- Lekeplassen utbedret med nye husker og sand i. h.t. HMS-standard (OVS).
- Hele området asfaltert på nytt for å sikre trygg ferdsel (KOLO VEIDEKKE).
- Utført service på brandøren i garasjen og montert nye nødlys (SØNNICO).

2004:

- Lagt nytt shingeltak og montert nye industritakrenner på bilbod M124 (OVS).
- Montert kraftige tilbakeslagsventiler for varmt- og kaldtvann (T.Ødegården).
- Til koplet stor returtank for varmtvann (T.Ødegården).
- Slamsuget alle kummene for bedre avrenning (OVS).
- Avholdt HMS-kontroll og utbedring av hovedtavlene, rapport fra elektriker (OVS)
- Brannstiger montert på takene, takluker overhaldt og wirer strammet (OVS).

2003:

- Utbedret overliggerne på vinduene mot Ringvn. M116-118 (BMR).
- Tekket nye tak med membran og Sarnafilduk 1,6mm Protan (Tak og Membran).
- Gesimser oppbygget med fall 1:60 og avrenning i nye sluk (Tak og Membran).
- Ventilasjonskanaler rengjort og støvsuget fra tak og leiligheter (Miljøteknikk).
- Nye avtrekksvifter montert på taket med avtrekk iht nye forskrifter (Miljøteknikk).
- Byttet dårlig panel og beiset alle bodene og støyskjermen på dugnad.
- Montert rensfilter, ny sirkulasjonspumpe, ventiler og kraner (Rør og Kjøkken).
- Renset hovedreduksjonsventilen på felles vanninntak (Rør og Kjøkken).
- Montert strømuttak ved hovedtavlene til dugnader og rehabiliteringer (OVS).

2002:

- Ryddet og ordnet sykkelboder, bilboder, redskapsbod og søppelboder.
- Montert lamper med fotocelle i alle søppelbodene (OVS).

1999:

- Fuget, pusset og malt grunnmur og betongvegger (BMR).
- Membran og epoxybelegg lagt på alle terrassegulv og plattinger (BMR).
- Byttet dårlig panel og beiset alle panelfasadene (BMR).
- Jernrekkverk demontert, høytrykkspytt, sprøytelakkert og remontert (BMR).
- Panelveggene på terrassene beiset av beboerne.
- Vinduene på terrassene beiset av beboerne.
- Gjesteparkering asfaltert på nytt og gjenfylling av huller på gangveiene (SVV).

1995:

- Panelfasadene vasket og beiset av malerfirma, beboerne beiset egne terrasser.
- Lekeplassen utvidet med nye lekeapparater og sandkasse (Søve Fabrikker).

1991:

- Pulverapparater utplassert i alle leilighetene i.h.t. nye brannforskrifter (Styret).

1990:

- Panelveggene på fasadene og terrassene beiset av beboerne.
- Alle vinduene beiset av beboerne.

1988:

- Panelveggene på fasadene og terrassene beiset av beboerne.
- Alle vinduene beiset av beboerne.

1986:

- Alle bygningene overlevert i ferdig beiset stand (Selvaagbygg).
- Alle vinduene montert i fabrikk malt stand (Selvaagbygg).
- Takene overlevert ferdigtekket med Sarnafilduk og rullesten (Selvaagbygg).
- Bodene overlevert med nye shingeltak (Selvaagbygg).
- VVS-anlegget montert med rørledninger og avløpskummer (Selvaagbygg).
- EL-anl egget montert med hovedtavler, sikringsbokser (Selvaagbygg)
- Lekeplass og grøntareal overlevert ferdig opparbeidet (Selvaagbygg).
- Hele området overlevert ferdig asfaltert (Selvaagbygg).
- Røykvarslere installert i alle leilighetene (Selvaagbygg).

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Parkering

Garasje plass i felles garasjeanlegg medfølger. Det er mulighet for installering av lader til elbil.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6589474

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på badet som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Fant ikke informasjon om oppvarming i andre rom.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 200 000

Omkostninger kjøper

6 200 000 (Prisantydning)

49 447 (Andel av fellesgjeld)

6 249 447 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

156 220 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

157 610 (Omkostninger totalt)

169 510 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 310 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 407 057 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 418 957 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 421 757 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten utgjør 1,7 ‰ av skattegrunnlaget, etter fradrag av et bunnfradrag på inntil kr 4 900 000 per boenhet. Skattegrunnlaget tar utgangspunkt i boligens formuesverdi.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 377 018 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 508 071 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

84/5353

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer internett, kommunale avgifter, garasje, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 566

Andel Fellesgjeld

Kr 49 447

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.03.2026

Andel fellesformue

Kr 23 845

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Høyenhall Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer

984035705

Om sameiet

Høyenhall Terrasse Boligsameie består av 63 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984035705, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresser: Manglerudvn 116-148 Gårds- og bruksnummer: 144 /2014. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggt eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Låne nummer: 98207631132, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2025: 6.80% pa.

Antall terminer til innfrielse: 140

Saldo per 23-03-2026: kr 2466936.00

Andel av saldo: kr 38745.18

(siste termin 30-11-2037)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Låne nummer: 98208683306, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2025: 6.80% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 23-03-2026: kr 682031.00

Andel av saldo: kr 10702.51

(siste termin 30-03-2032)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (620 800,-)

Årsresultat for 2025: -2 070 032,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 9 Kameraovervåking: Forslag om å innføre felles, lovlig kameraovervåking på utvalgte områder.

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold tillates, dog skal styret informeres. Husdyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt og urenslighet.

Det er båndtvang for katter og hunder på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet ut fra seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikehold av tregulv etablert på balkong/terrasse i samtlige etasjer samt treterrasser i 1.etg. er den enkelte sameiers ansvar.

Ved manglende vedlikehold kan styret pålegge den enkelte sameier vedlikehold.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte og herunder reparasjon eller bytte av knuste vindusruter), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 2014, seksjonsnummer 11 i Oslo kommune. Gårdsnummer 144, bruksnummer 2013 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/2014/11:

23.06.1986 - Dokumentnr: 37424 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1986 - Dokumentnr: 49103 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2015

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2021

Rettighetshaver: Gnr.144 Bnr. 2022,2023,2024

Eiendommene er seksjonert

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1986 - Dokumentnr: 40869 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/5353

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

23.06.1986 - Dokumentnr: 37424 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1986 - Dokumentnr: 49103 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2015

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2021

Rettighetshaver: Gnr.144 Bnr. 2022,2023,2024

Eiendommene er seksjonert

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1986 - Dokumentnr: 40869 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/5353

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

301/144/2013:

23.06.1986 - Dokumentnr: 37424 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1986 - Dokumentnr: 49103 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2015

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2021

Rettighetshaver: Gnr.144 Bnr. 2022,2023,2024

Eiendommene er seksjonert

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1986 - Dokumentnr: 40869 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/5353

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

23.06.1986 - Dokumentnr: 37424 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1986 - Dokumentnr: 49103 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2015

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2021

Rettighetshaver: Gnr.144 Bnr. 2022,2023,2024

Eiendommene er seksjonert

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2014

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1986 - Dokumentnr: 40869 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/5353

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.01.1989.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig m.tilh. anlegg

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I

kommuneplanen er arealet avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2 (Andre sikringssoner) i henhold til kommuneplanen, og er i reguleringsplanen markert som RbFareOmråde.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,- pr visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle 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 3.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 35.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

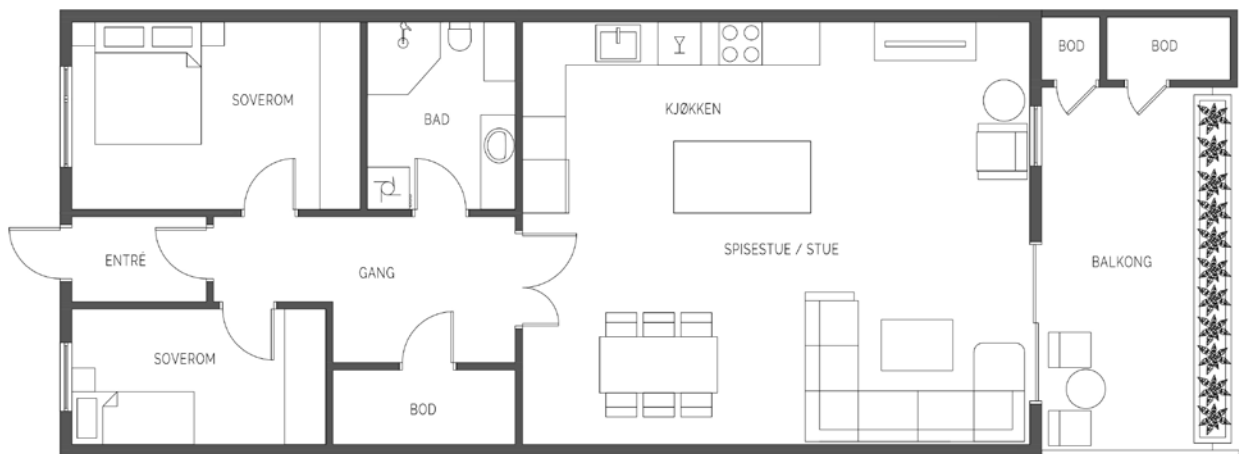
Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

11.04.2026

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Stuen



Velkommen til visning i Manglerudveien 140 !



Lys, romslig og innbydende stue med svært gode møbleringsmuligheter. Rommet har en luftig planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og gir en behagelig atmosfære gjennom dagen.



Stuen fremstår som moderne og velholdt, med lyse, nøytrale fargetoner og ny enstavs eik parkettgulv som gir et stilrent uttrykk. Downlights sørger for jevn og diskret belysning.



Den gode størrelsen gir plass til både sofagruppe og egen spiseavdeling, perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.



Det er åpen kjøkkenløsning i stuen.

Terrasse



Terrassen er perfekt for avslappende dager og sosiale sammenkomster.



Praktisk tilknyttet terrassen finner man to boder som gir gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sportsutstyr og sesongartikler.

Utsikten



Solrik og hyggelig sydvendt terrasse med gode solforhold gjennom store deler av dagen. Terrassen fremstår som romslig og skjermet, med plass til både sittegruppe og grill.



Fra terrassen er det utsyn mot et rolig og grønt nærområde, noe som gir en behagelig og luftig atmosfære.

Kjøkkenet



Pen kjøkkeninnredning fra Norema med med profilerte skapfronter i kirsebær.



Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy, samt meget godt med skaplass.



God benkeplass med bl.a. innfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.



Det er integrerte hvitevarer bestående av: Kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn, keramisk platetopp og mikrobølgeovn

Baderom



Romslig flislagt badrom modernisert i 2013 med ny innredning og fliser (flis på flis).



Det er fliser på vegger, fliser med varmekabler på gulv og malt himling med innfelte downlights.

Soverom I



Leilighetens hovedsoverom er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng med nattbord m.m.



Det er montert stor praktisk skyvedørgarderobe

Soverom II



Soverom II har plass til seng, skrivebord m.m. Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverom II er det også montert praktisk skyvedørgarderobe

Gangen



Leiligheten har en romslig gang med plass til skap m.m. Det er ny enstavs eikparkett i gangen.



Det er tilgang til begge soverom, badrom, stuen og en praktisk innvendig bod.

Innvendig bod



Uteplassen ved inngangspartiet

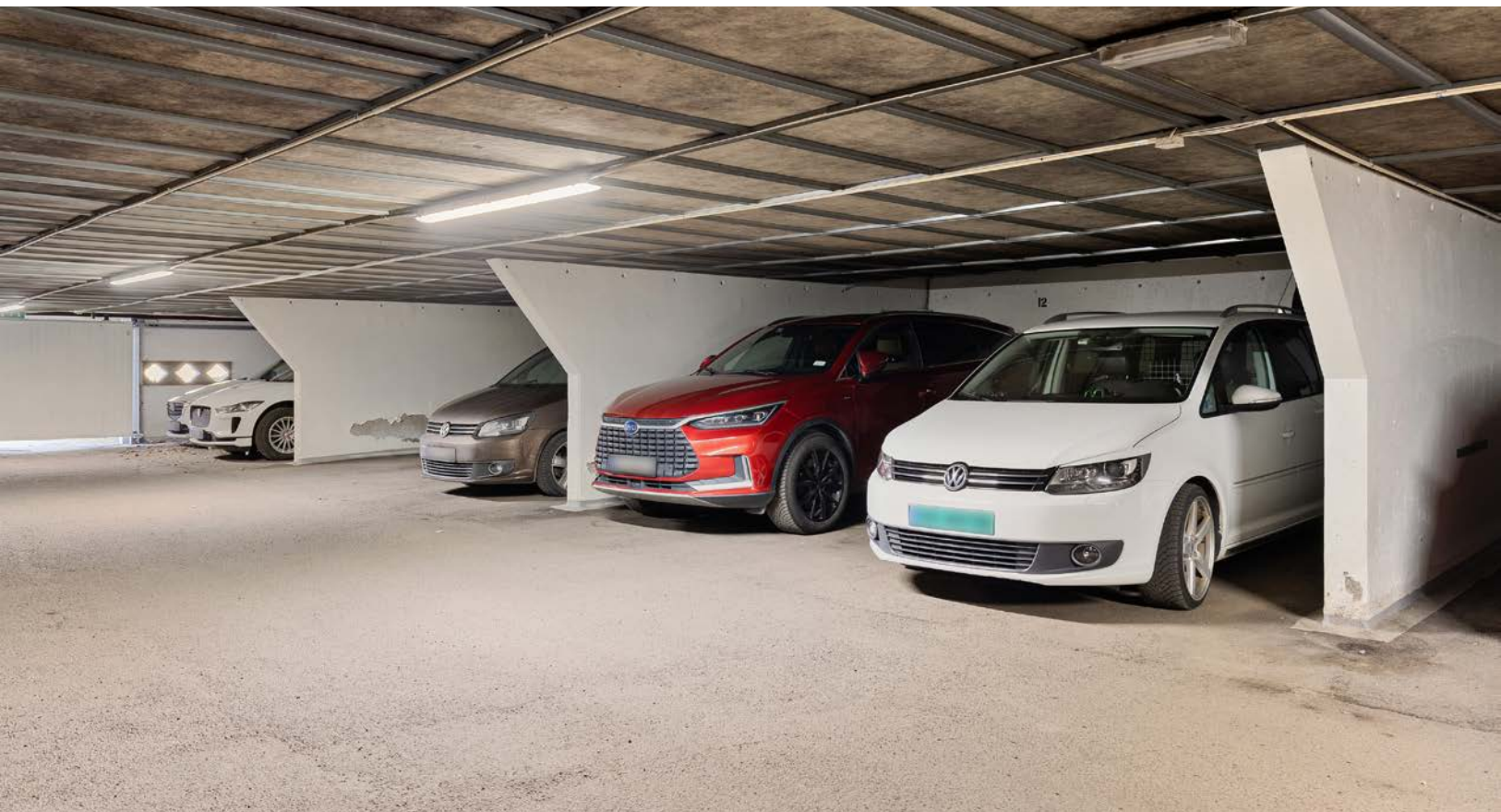
På denne uteplassen kan du slappe av på sene sommerkvelder og nyte kveldssolen.



Sameiet



Sameiet har byttet/malt fasadebekledning utennom inne på balkonger og svalganger. Det ble isolert gavlvegger og fremsiden.



Det medfølger 1 garasje plass i felles anlegg. Det er mulighet for montering av lader til EL bil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Manglerudveien 140 , 0678 OSLO



OSLO kommune



gnr. 144, bnr. 2014, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 15431-1656

Eiendomsverdi ref nr: VM9606

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Lien



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

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

Ikke valgt

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i terrasseblokk på Høyenhall. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av vindfang, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og bod. Stue med utgang til sydvendt terrasse på 11 m². Det er 2 boder på terrassen. Leiligheten har adkomst via utvendig trapp og svalgang. Leiligheten disponerer garasje plass nr. 11 i felles garasjeanlegg i kjeller.

Leilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tilnærmet flatt yttertak. Hoveddel av yttertak er tekket med membran. Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2017. Profilert entrédør fra 2015 med glassfelt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Glassdør med sidefelt mellom gang og stue/kjøkken. For øvrig 3-speils formpressede innvendige dører. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Parkettgulv fra 2004 i vindfang. Parkett fra ca. 2018 i bod. Enstavs eikeparkett fra 2026 i øvrige rom. Malte vegg- og himlingsoverflater. Andre opplysninger: 2-dørs skyvedørgarderobe på det minste soverommet. 3-dørs skyvedørgarderobe på hovedsoverom. Garderobeløsning i bod. Downlights i vindfang, gang og stue/kjøkken. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Ringeklokke og utelampe ved entrédør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ble oppusset i 2004. Fliser på gulv og vegger. Eier opplyser at tidligere gulvfliser ble fjernet og at det ble lagt ny påstøp og nye gulvfliser samt at det ble lagt nye veggfliser (flis på flis) i 2013. Malt himling med innfelte downlights. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Hjelpesluk er plassert i dusjsonen. Hovedsluk er plassert utenfor dusjsonen. Vegghengt toalett i hvit porselen med innebygd systerne. Eier opplyser at det ble montert ny vegghengt toalettsskål i 2013. Heldekkende servant med servantbatteri. Foss baderomsinnredning med profilerte skapfronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne i glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjbatteri. Dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil som er tilkoblet mekanisk avtrekk. Tilluft via overstrømningsventiler nederst i baderomsdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkkeninnredning fra 2004, med profilerte skapfronter i kirsebær. Kjøkkenøy. 3 vitrineskap. Laminat benkeplate. Kantlist i heltre. Oppvaskkum med avrenningsfelt og ett-greps blande batteri. Benkebelysning under overskap. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Integreert oppvaskmaskin, kjøleskap/fryseskap, stekeovn, keramisk topp og mikrobølgeovn. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre vannrør i kobber. Utenpåliggende vannrør på bad er i forkrommet kobber. Stoppekraner er plassert bak luke på bad. Stoppekraner ble skiftet i 2014. Interne og synlige avløpsrør av plast. Felles avløpsrør av plast er synlig bak luke på bad. Mekanisk avtrekk i boligen. Avtrekksventil på bad og på vegg over kjøkkeninnredning. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue/kjøkken samt via

spalteventiler i soveromsvinduer. Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i vindfang. Fordelingskurser med automatsikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 6 stk. 16A kurser. Jordfeilbryter for kurs 8 og 9.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

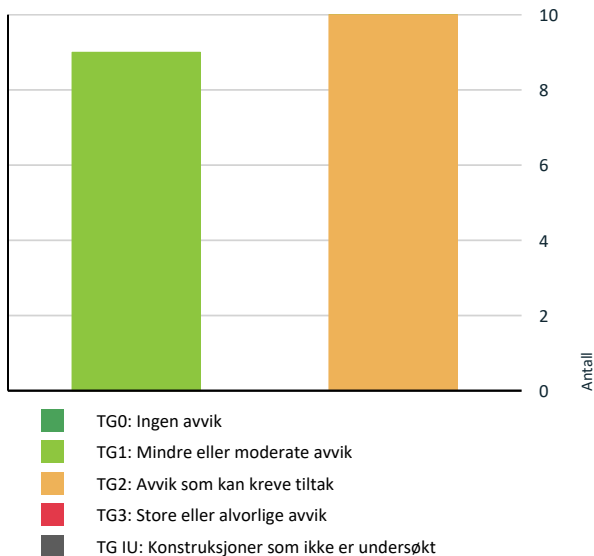
Leilighet

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

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning over 2. etasje, med stempel nr. 5, datert 09.09.1985. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at tidligere vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten hovedsakelig vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og terrasse som disponeres av leiligheten. I tillegg er det krav om å vurdere takkonstruksjon og taktekingen, da disse har en særlig nær tilknytning til boligen. En tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1 vil kun i begrenset grad avdekke feil ved utførelsen fordi man ikke gjør fysiske inngrep i konstruksjonen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som eventuelt er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1987

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Hoveddel av yttertak er tekket med membran.

Det fremgår av sameiets vedlikeholdshistorikk at yttertaket ble tekket med membran og Sarnafilduk i 2003. I 2024 ble det utført kontroll av takene, rens av alle takrenner rehabilitering av fuger og utbedring av skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilnærmet flatt yttertak.

Ingen synlige svekkelser eller vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger eller skader i takkonstruksjon er observert innvendig i leiligheten.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2017.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert, eller opplyst om, punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert .

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Profilert entrédør fra 2015 med glassfelt.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stue med utgang til terrasse på 11 m². Blomsterkasse i betong. I tillegg er det 2 boder på hhv. 0,7 og 1,6 m² på terrassen. 2 veggmonterte utelamper, dobbel stikkontakt og terrassevarmer.

Det fremgår av sameiets vedlikeholdshistorikk at membran/epoxybelegg ble lagt på alle terrassegulv og plattinger i 1999. Eier opplyser at han senere har malt hoveddelen av terrassegulvet med utendørs gulvmaling.

Tilstandsrapport

Vedrørende rekkverk: Hovedregelen for krav til rekkverkshøyde er 1,0 m. På oppføringstidspunktet var kravet 0,90 m. Rekkverk kan imidlertid erstattes av fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas, forutsatt at nivåforskjell fra terrassegulv nec til underliggende plan er under 3,0 m. Dette ble første gang omtalt i byggeforskrift av 1969 ved en endring datert 18. oktober 1971. Nivåforskjellen er kontrollmålt og er under 3,0 m.

Generelt om vedlikehold: Balkonger og terrasser behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater og sluk/avløp, overflatebehandling av materialer, fjerning av snø på vinterstid, sjekk av beslagløsninger m.m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det ble registrert noe malingsavflassing på gulvet og noen fuktmerker på trevegger i boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen trenger vedlikehold.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Parkett fra 2004 i vindfang. Parkett fra ca. 2018 i bod. Enstavs eikeparkett fra 2026 i øvrige rom.

Vegger: Malte overflater.

Himlinger: Malte overflater.

Normal slitasjegrad.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 18 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 23 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. 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.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glassdør med sidefelt mellom gang og stue/kjøkken. For øvrig 3-speils formpressede innvendige dører.

Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad ble oppusset i 2004.

Foruten visuell besiktigelse har undertegnede 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/ byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Eier opplyser at det ble lagt nye veggfliser (flis på flis) i 2013. Malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svertesopp bør fjernes. Silikonens oppdrepende effekt avtar med årene. Det kan derfor være et alternativ å skifte silikonfuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Eier opplyser at tidligere gulvfliser ble fjernet og at det ble lagt ny påstøp og nye gulvfliser i 2013. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på ca. 3 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 15 mm fra topp flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble dessuten registrert sprekkdannelse i én gulvflis i dusjsonen og flisbom (hulrom) under én gulvflis utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Flisbom og sprukket flis må eventuelt utbedres/skiftes dersom avvik sal lukkes. Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.



Sprekk i gulvflis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring for membran. Hjelpesluk er plassert i dusjsonen. Hovedsluk er plassert utenfor dusjsonen. Membran/slukmansjett er synlig ved klemring i hovedsluk og ved dørterskel. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke korrekt avsluttet ved baderomsdør, der det mangler tilfredsstillende oppbrett og høyde på membranen. Tilleggsutjevningforbindelse (jordledningen) er ikke festet til sluk/rammen. Slukristen mangler kabelsko for feste av utjevningforbindelsen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut og membran avsluttes korrekt og i riktig høyde ved dørterskel. Ved fremtidig renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det må legges til grunn at elektroinstallatøren som skal ha montert jordledningen, har lagt den frem til sluket fordi risikovurderingen konkluderte med at det er behov for denne. Det er ikke fremlagt noen risikovurdering fra elektroinstallatøren, som skal ha vært ansvarlig ved monteringen av elektroinstallasjonen. En elektrotakstmann kan eventuelt klarlegge forholdet nærmere.



Hovedsluk



Hjelpesluk

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett i hvit porselen med innebygd systerne. Eier opplyser at det ble montert ny vegghengt toalettsskål i 2013. Heldekkende servant med servantbatteri. Foss baderomsinnredning med profilerte skapfronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne i glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjbatteri. Dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er skade/sprekkdannelser i heldekkende servant.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Servanten fungerer foreløpig med dagens tilstand.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil som er tilkoblet mekanisk avtrekk. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Tilluft via overstrømningsventiler nederst i baderomsdør. Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

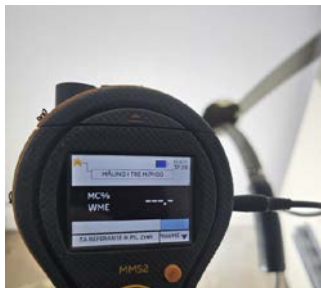
1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg, på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.



Ingen utslag på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning fra 2004, med profilerte skapfronter i kirsebær. Kjøkkenøy. 3 vitrineskap. Laminat benkeplate. Kantlist i heltre. Oppvaskkum med avrenningsfelt og ett-greps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Integreert oppvaskmaskin, kjøleskap/fryseskap, stekeovn, keramisk topp og mikrobølgeovn.

Normal slitasjegrad med hensyn til alder.

Det anbefales å montere komfyrvakt i tilknytning til keramisk topp og lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator basert på omluft 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.

Når boligen kun har kullfilterventilator basert på omluft, og ikke mekanisk/forsert avtrekk over kokesonen er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannrør i kobber. Utenpåliggende vannrør på bad er i forkrommet kobber. Stoppekraner er plassert bak luke på bad. Stoppekraner ble skiftet i 2014. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av. 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. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til forettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringdagen.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i boligen. Avtrekksventil på bad og på vegg over kjøkkeninnredning. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue/kjøkken samt via spalteventiler i soveromsvinduer.

Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold.

Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Beskrivelse

Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i vindfang. Fordelingskurser med automatsikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 6 stk. 16A kurser. Jordfeilbryter for kurs 8 og 9.

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?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

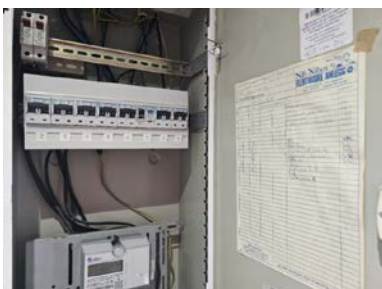
Ja

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

Ja

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 femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Det vil si at el. anlegget enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

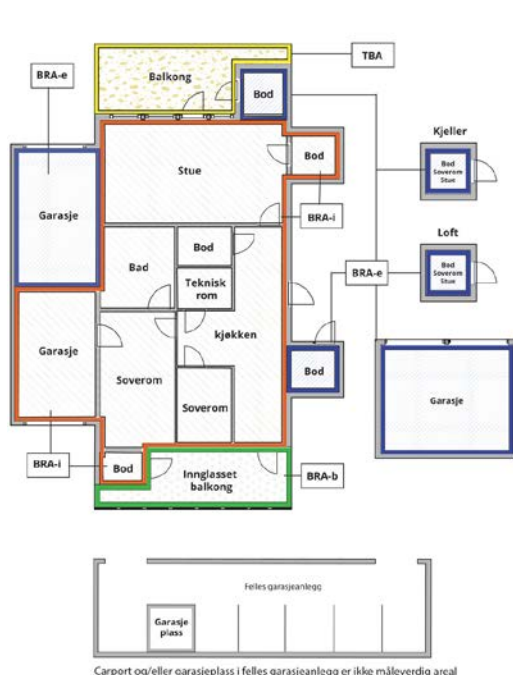
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
2. etasje	81	2		83	11
SUM	81	2			11
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, bod.	2 boder på terrasse.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,41 m.

Terrasse med gulvareal på ca. 11 m². Arealet er målt til innsiden av blomsterkassen. I tillegg er det 2 boder på hhv. 0,7 og 1,6 m² på terrassen. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning over 2. etasje, med stempel nr. 5, datert 09.09.1985. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at tidligere vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Samir Hamza og Dana Hamza	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	2014		11	3839.5 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Manglerudveien 140

Hjemmelshaver

Hamza Dana, Hamza Samir

Boligselskap

Høyenhall Terrasse
Boligsameie

Eierandel

84 / 5353

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS. Tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

984035705

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Terrasseblokk over 2 etasjer + garasjekjeller.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.

Utfyllende yttervegger i bindingsverk. Yttervegger er kledd med liggende utvendig panel.

Etasjeskillere i betong.

Tilnærmet flatt yttertak, tekket med membran.

Felles utvendig sykkelbod og felles utvendig bod for oppbevaring av dekk/bilhjul.

Sameiet består av 63 seksjoner.

For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk og vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6589474			

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Samir Hamza

Dana Hamza

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Manglerudveien 140

0678 Oslo

0301-144/2014/0/11



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: RørlegeVakta

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet begge hoved stenge kraner.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

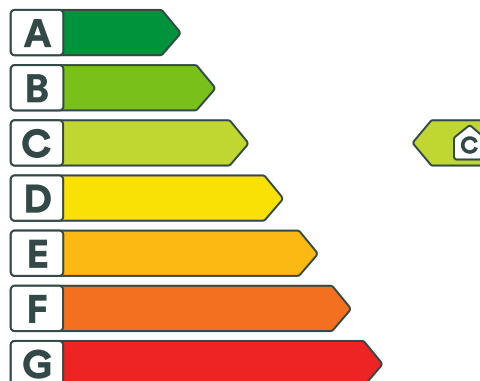
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Manglerudveien 140, 0678 OSLO	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279353
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81001812
Gårdsnummer 144	Bruksnummer 2014
Seksjonsnummer 11	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1987	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 83,0 m²	Oppvarmet bruksareal 81,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
144,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
144,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 688 kWh



Manglerudveien 140, 0678 OSLO



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Manglerudveien 140, 0678 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 19: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.


For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk


 RbFareOmråde


 RpFareGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning

 70 - Felles avkjørsel

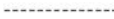
 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett


 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 324 - Veigrunn under bru

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

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

Deres ref.: 1009260016 . Vår ref.: 6081-1-11

Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Høyenhall Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr: 984035705
Seksjonseier: Hamza, Samir
Medeier: Hamza, Dana
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Manglerudvn 140, 0678 OSLO
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 144
Bnr. 2014

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6589474.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste boligseksjonene har garasje som følger boligen ved salg. (Unntak for seksjon 23, 35, 47 og 56) Selskapet vil ha opplysninger med tlf og e-post til nye eiere. Styret nås på hoyenhallterrasse@styrerrommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207631132
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 2 466 936,00
Innfrielsesdato: 30.11.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208683306
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 682 031,00
Innfrielsesdato: 30.03.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 565,96,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 326,96	
Internett	239,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 050,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 061,-
Annen formue:	23 845,-
Gjeld:	54 708,-

Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207631132
Restsaldo:	38 745,18
Kapitalkostnader:	400,65
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208683306
Restsaldo:	10 702,51
Kapitalkostnader:	181,39
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellessgjeld (kun lån) kr 49 447,69,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellessgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6081

HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 19:30, Høyenhall Velhus.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglet
8. Godkjenning av varmepumpe
9. Kameraovervåkning
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrer foreslår Eirik Skarå fra OBOS.

Forslag til vedtak

Eirik Skarå 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat som en reduksjon av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styreleder mottar separat honorar.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 7

Endring av husordensreglet

Forslag fremmet av:

Jonas Røer Due

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å foreslå endring i husordensreglene i Høyehall terrasse boligsameie, og ønsker at dette forslaget skal tas opp og stemmes over på årsmøte 17 Mars 2026.

I dagens husordensregler står det under punkt 8:

"Støyende håndverksarbeid skal ikke utføres etter kl. 21.00 på hverdager."

Jeg foreslår å endre dette til:

"Støyende håndverksarbeid skal ikke utføres etter kl. 19.00 på hverdager.

Grunnen til at dette bør endres er at det bor flere småbarnsfamilier i sameiet der støyende håndverksarbeid som slagsdrill, banking i vegg med hammer etc. er svært forstyrrende under og etter legging for små barn. Slikt type arbeid bør kunne gjennomføres innen kl 19:00, og til og med innenfor tilgjengelig tid på lørdager mellom kl 12:00-18:00.

Styrets innstilling

Styret har ikke innspill til forslaget.

Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene punkt 8: "Støyende håndverksarbeid skal ikke utføres etter kl. 19.00 på hverdager."

Sak 8

Godkjenning av varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tidligere har det vært restriktiv praksis knyttet til montering av varmepumper i borettslaget. Dette har blant annet vært begrunnet med hensyn til fasade, støy og plassering av utedeler.

I løpet av det siste året ble det gitt dispensasjon til montering av varmepumpe i én bolig. Under fjorårets Årsmøte kom det signaler fra flere beboere om interesse for å installere varmepumpe, og ønske om en enklere og mer forutsigbar praksis for godkjenning.

Styrets vurdering

Varmepumper kan bidra til bedre energieffektivitet og lavere strømforbruk for den enkelte beboer. Samtidig

kan plassering av utedeler påvirke fasadeuttrykk, støynivå og fellesarealer.

Styret mener derfor at det kan være hensiktsmessig å etablere tydeligere retningslinjer som gjør det enklere for beboere å søke om installasjon av varmepumpe, samtidig som hensyn til fasade, naboer og teknisk utførelse ivaretas.

Styrets innstilling

Varmepumper kan bidra til bedre energieffektivitet og lavere strømforbruk for den enkelte beboer. Samtidig kan plassering av utedeler påvirke fasadeuttrykk, støynivå og bruk av fellesarealer.

Borettslagets seksjoner har ulike utforminger, og plassering av utedeler kan derfor være mer utfordrende i enkelte leiligheter. Noen varmepumper har også vifteelementer som kan skape støy for naboer.

Styret er derfor noe bekymret for både det visuelle uttrykket på bygningene og mulige fremtidige uenigheter knyttet til støy eller plassering.

Samtidig opplever styret at enkelte leiligheter relativt enkelt kan etablere varmepumpe, mens andre vil måtte plassere utedelen mer synlig.

Styret ønsker derfor årsmøtets forankring før eventuelle godkjenninger gis. Borettslaget og fellesskapet kan heller ikke være ansvarlig part ved eventuelle fremtidige utfordringer knyttet til drift, støy eller vedlikehold av private varmepumper.

Forslag til vedtak

I Husordensreglene punkt 13 inntas nytt tredje avsnitt: "Skriftlig søknad om installasjon av varmepumpe skal sendes styret for forhåndsgodkjenning. Søknaden må inneholde opplysninger om merke, modell og planlagt plassering/installasjon av varmepumpen. Styret kan sette vilkår for godkjenning.

Sak 9

Kameraovervåkning

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har observert og blitt gjort oppmerksom på at det er flere kameralignende installasjoner som er monternt utvendig på sameiets byggmasse som tilsynelatende overvåker fellesarealer uten godkjenning fra styret eller samtykke fra andre beboere.

Styret ønsker å opplyse om at dette ifølge Datatilsynet er ulovlig overvåking når kamera fanger opp områder utenfor ens egen eiendom, jf. personopplysningsloven og EUs personvernforordning (GDPR). Overvåking av offentlig område eller andres eiendom krever samtykke fra de berørte, og kan ikke baseres på generell varsling alene (Datatilsynet, 2026; jf. artikkel 7 i personvernforordningen).

Gitt at slike installasjoner er montert utvendig og på sameiets ansvarsområde vil det om årsmøtet godtar det

kreve at kamera må plasseres slik at de kun dekker nødvendig område - ens eget inngangsparti - uten at det går ut over andre beboere som ikke har samtykket slik overvåking.

Styrets innstilling

Styret erkjenner at flere beboere har ønske om økt sikkerhet, og at kameraovervåking kan oppleves som et effektivt tiltak. Samtidig må vi understreke at installasjoner som i dag er utført på sameiets eiendom – og som filmer offentlig område eller andres private sfære – er i strid med Datatilsynets retningslinjer og personvernregelverket. Slike installasjoner er ulovlige og må enten fjernes eller endres slik at de kun dekker den enkelte beboers egen eiendom, uten å fange opp områder utenfor denne.

Forslag 1: Nei til dagens praksis og eksisterende installasjoner Årsmøtet vedtar at alle kamera installert på sameiets eiendom som ikke oppfyller gjeldende regelverk, må fjernes rimelig tid. Styret vil følge opp at dette skjer, og informere beboerne om lovlige alternativer for sikkerhetstiltak.

Forslag 2: Ja til regulert kameraovervåking Dersom årsmøtet ønsker å tillate kameraovervåking i sameiet, må dette skje i tråd med Datatilsynets krav:

- Kamera må kun dekke nødvendige områder (f.eks. inngangsparti eller garasjeanlegg), og ikke offentlig område eller andres private sfære.
- Overvåking må vedtas på årsmøte med klart flertall, og varsles tydelig med skilt.
- Installasjoner må godkjennes av styret og følge gjeldende personvernregler.

Styret anbefaler at årsmøtet tar stilling til om sameiet skal innføre felles, lovlig kameraovervåking på utvalgte områder, eller om dagens ulovlige installasjoner må fjernes. Uansett utfall vil styret sikre at all overvåking følger lovverket.

Øvrige installasjoner oppført på grendelaget vil følges opp med grendelagsstyret.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kameraovervåkning
- Mot Kameraovervåkning

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Høyehall terrasse boligsameie tillater installasjon av private overvåkningskameraer. Kamera må kun være rettet mot egen eiendom, som balkong eller inngangsdør, og kan ikke peke mot fellesarealer eller andres eiendom.

2. Høyehall terrasse boligsameie tillater ikke installasjon av private overvåkningskamera. Eksisterende installasjoner må fjernes for eiers egen regning.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Halvor Namtvedt

Følgende honorar foreslås for ekstern styreleder:

Kr 50.000 utbetales etterskuddsvis.

I tillegg vil det faktureres en administrasjonskostnad på inntil kr 100.000 + mva fra Namtvedt Invest AS for oppfølging av styrevedtak og løpende administrativ bistand til styret.

Beløpet faktureres per måned i kommende periode.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guro Skjevling

Skjevling har allerede sittet i mer enn fem år, men kan sitte ett år til dersom ingen andre kandidater melder seg.

Ingen har meldt seg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mariam Kahnum
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret har avholdt 7 styremøter, samt flere befaringer og byggemøter i løpet av perioden. I tillegg har styreleder deltatt i grendelagsstyret, hvor sameiet innehar styreleder vervet. Ett styremedlem har vært vara til grendelagsstyret.

Arbeidet til styret har i perioden hovedsakelig bestått av oppfølging av årsmøtevedtak, samt løpende drift og vedlikehold. Sameiet gjennomførte HMS-egenkontroll vinteren 2025, med særlig fokus på balkonger og avløp. Styret har utført flere befaringer i fellesområdene for å kontrollere sikkerhet og utbedringsbehov, og har innhentet fagfolk ved behov. Sameiet har blant annet utbedret enkelte fester til takplatene, og det har vært håndtert noen mindre lekkasjer fra taket.

Styret minner om at det er viktig at ingen vifter til sentralanlegget skruses helt av, da dette kan føre til skader på viftene og ulyder. Sameiet har måttet foreta utbedringer som følge av dette i inneværende periode.

Videre har styret satt fokus på avfallshåndtering, etter flere tilfeller hvor kommunen ikke har tømt søppel som avtalt. Det har også vært stor pågang på papirkontaineren som står ved siden av lavblokken, som stadig har vært overfylt. Styret har sammen med Grendelaget utredet muligheten for å plassere en ekstra papirkontainer på området, noe som ikke var mulig. Som en foreløpig løsning, har styret bestilt beholdere for papp og papir som er plassert i søppelhusene. Så langt har dette bydd på noen utfordringer, da beboere fyller opp og tetter igjen disse med papp som ikke er revet opp eller brettet sammen. Samtidig er papirkontaineren nærmest tom. Styret vil følge med på situasjonen fremover og vurdere eventuelle tiltak.

Styret har registrert at det har kommet enkelte tilbakemeldinger på fjorårets garasjevask. Grendelagsstyret vedtok å spyle garasjegulvene med høytrykksspyler for å komme bedre til i kriker og kroker, samt for å fjerne dyreavføring som har vært et problem. Denne løsningen ble valgt både av hensyn til behovet, og fordi kostnaden var under halvparten av ordinær garasjevask med "sugebil". I 2026 planlegger Grendelaget å gjennomføre ordinær garasjevask med sugebil.

Sameiet har i løpet av perioden byttet vaktmesterfirma til Vaktmester Berg AS, da styret ikke var fornøyd med den foregående leveransen. Det er det samme firmaet som Grendelaget bruker, og vaktmestertjenestene er til dels samkjørte. Sameiet har avtale med vaktmester om å utføre befaring og vedlikehold 1-2 timer hver uke. Arbeid utover dette må sameiet bestille særskilt, som eksempelvis bortkjøring av søppel. Styret er så langt svært fornøyd med vaktmesterleveransen, herunder snømåking og brøyting gjennom vinteren 2025/26.

Fasadeprosjekt 2025

Styrets hovedarbeid gjennom 2025 har bestått i å gjennomføre fasadeprosjektet som ble vedtatt på tidligere årsmøter. Arbeidene ble påbegynt før sommeren, og avsluttet i desember. Prosjektet ble gjennomført med Kaasa AS som entreprenør, Aktiva Takst AS som prosjektleder og sameiet ved styret som byggherre. Prosjektet måtte utvides i løpet av sommeren, da det etter at arbeidene var påbegynt ble klart at skadeomfanget på bygningsmassen var større enn forventet. Dette ble også anbefalt av Aktiva Takst AS. Utvidelsen av prosjektet ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 6. juli 2025.

Prosjektet bød på noen utfordringer, blant annet som følge av leveranseproblemer hos underleverandører og uvær. Arbeidene ble noe forsinket, men dette må også sees i sammenheng med at omfanget av prosjektet ble utvidet underveis. Samlet sett ble prosjektet gjennomført i tråd med revidert fremdriftsplan, og styret er fornøyd med resultatet.

Dette er de vesentlige utbedringene som ble foretatt under prosjektet:

-

Under tidligere vedlikehold, har deler av panelet på fasadene blitt skiftet ut, på grunn av råteskader der panelet var montert skråstilt. I dette prosjektet ble alt resterende skråstilt panel skiftet ut, samt panel som viste seg å være skadet. Dette gjaldt på begge sider av blokkene.

- Mønepannene mot lekeplassen er skiftet.
- Nedfallsrør fra taket er byttet til rør med større omkrets, for bedre kapasitet ved kraftig regn.
- Alle håndløpere på balkongene mot Ringveien er skiftet. Håndløperne er per i dag ikke malt, da dette kan gjøre skade på treverket som er trykkimpregnert.
- Det ble avdekket råte i deler av stenderverket til høyblokkene og lavblokken, samt betydelige fuktskader flere steder. Dette ble utbedret der det var behov.
- På lavblokken er det lagt isolasjon i gavlveggene, samt på fremsiden av bygget (ikke svalgangene). Trappeløpet på fremsiden er også malt.
- Det ble skiftet ut enkelte bord inne på noen balkonger, noe som i utgangspunktet lå utenfor tilbudet. Styret bemerker at det også ble utført en del malearbeid på balkongene som ikke var planlagt, og som ikke vil ha betydning for eventuelle fremtidige utbedringer av balkongene.
- Alle vinduer ble malt, og noen vindusrammer med skader ble byttet.
- Inngangspartiene til høyblokkene ble malt, og det ble lagt ny fugemasse rundt dørene.

Det står igjen noen små utbedringer som skal utføres til våren når det ikke lenger er frost. Da vil også kampesteinene som er flyttet ved nr. 120 bli satt tilbake på plass.

Prosjektet er blitt finansiert på ulike måter. Ved vedtak på årsmøtet 25. mars 2025, ble det bestemt at finansieringen skulle skje ved kapitalinnhenting (egenandel) fra seksjonseierne. Dette ble gjennomført i 15. juni 2025. Da prosjektet ble utvidet, vedtok ekstraordinært årsmøte at finansieringen av utvidelsen skulle skje ved at sameiet tok opp lån. Lånet skal nedbetales gjennom felleskostnadene. Sameiet har tatt opp lån i OBOS bank, og samtidig økt felleskostnadene for å imøtekomme utgiftene til lånet.

Kostnadene har vært som følger:

- Hovedprosjekt vedtatt på årsmøtet 25.03.25: Budsjett kr 4 800 000
- Utvidet prosjekt vedtatt på ekstraordinært møte 06.07.25: Budsjett kr 870 000
- **Totalt prosjektbudsjett: 5 670 000 kr**
- Betalt til Kaasa AS: kr 5 482 000 kr
- Betalt til Aktiva Takst AS: kr 172 000
- **Betalt samlet: kr 5 654 000 kr**

Sameiet kan være fornøyd med at et så omfattende prosjekt ble gjennomført på relativt kort tid, og innenfor den planlagte økonomiske rammen.

Styret mottar jevnlig innspill og spørsmål fra beboerne. Dette setter vi stor pris på. Samtidig understreker vi at ikke alle forhold anses som så kritiske at de blir adressert med en gang. Noen av henvendelsene må også oversendes Grendelaget for oppfølging. Seksjonseierne må være klar over at utbedringer av små og store forhold kan påføre sameiet kostnader som må dekkes av fellesskapet. Styret kan i prinsippet bestille utbedring av det meste, men må til enhver tid foreta prioriteringer med hensyn til sameiets samlede økonomi.

Styret ber også om forståelse for at vi ikke alltid har anledning til å svare på spørsmål når vi påtreffes. Beboerne oppfordres til å holde en saklig og hyggelig tone i dialog med styret og hverandre.

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Halvor Namtvedt

Styremedlem Kristoffer Klippenvåg

Styremedlem Guro Skjevling

Varamedlem Mariam Khanum

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hoyenhallterrasse@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Høyehall Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 63 seksjoner.

Høyehall Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984035705, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse: Manglerudvn 116-148 Gårds- og bruksnummer: 144 /2014

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rehabilitering av fasade ble finansiert med kapitalinnkalling fra seksjonseierne.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at fasadeprosjektet ble rimeligere enn budsjettert. Driftskostnadene som er høyere enn budsjettert skyldes prosjektledelse fra Aktiva Takst (vedtatt på årsmøte 2025). Kostnad til ekstern styreleder er postert under andre driftskostnader

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret budsjetterte med at fasaderehabilitering skulle finansieres med låneopptak.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 1.191.999

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avvirket.

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>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984035705, KLIENTNR. 6081

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 238 188	3 030 486	3 261 000	3 561 000
Ladeinntekter elbil		37 232	102 761	125 000	125 000
Andre inntekter	3	3 200 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 475 420	3 133 247	3 386 000	3 686 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-21 150	-44 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-150 000	-220 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 419	-11 759	-10 000	-10 300
Konsulenthonorar		-205 803	-61 427	-40 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-5 591 986	-140 858	-6 122 000	-122 600
Forsikringer		-225 918	-197 878	-197 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-697 023	-726 233	-808 450	-802 000
Kostnader sameie	16	-878 409	-919 561	-974 000	-1 022 700
Energi/fyring	9	-396 135	-335 013	-300 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-294 672	-116 189	-105 500	-165 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 417 464	-2 680 069	-8 820 950	-2 887 200
DRIFTSRESULTAT		-1 942 045	453 178	-5 434 950	798 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	66 942	78 083	70 000	70 000
Finanskostnader	12	-194 930	-203 890	-472 000	-248 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-127 987	-125 806	-402 000	-178 000
ÅRSRESULTAT		-2 070 032	327 372	-5 836 950	620 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	223 262		
Til opptjent egenkapital:		0	104 110		
Fra opptjent egenkapital:		-104 110	0		
Udekket tap:		-1 965 922	0		

HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984035705, KLIENTNR. 6081

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	326 240	229 425
SUM ANLEGGSMIDLER		326 240	229 425
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		86 299	13 847
Andre kortsiktige fordringer	13	30 858	0
Driftskonto OBOS-banken		99 818	508 414
Sparekonto OBOS-banken		1 093 544	2 103 548
SUM OMLØPSMIDLER		1 310 519	2 625 809
SUM EIENDELER		1 636 759	2 855 234
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	104 110
Udekket tap	14	-1 965 922	0
SUM EGENKAPITAL		-1 965 922	104 110
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 484 161	2 615 375
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 484 161	2 615 375
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 451	36 597
Leverandørgjeld		84 770	98 066
Påløpte renter		1 299	1 086
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 520	135 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 636 759	2 855 234
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	50 992	31 371

Oslo, 25.02.2026

Styret i Høyenhall Terrasse Boligsameie

Halvor Andreas Spilling Namtvedt /s/ Kristoffer Klippenvåg /s/ Guro Veisletten Skjevling /s.

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 982 228
Internett	180 684
Trappevask	75 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 238 188

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling	3 200 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 200 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -100 000

SUM STYREHONORAR -100 000

I tillegg har ekstern styreleder fått dekket honorar ved fakturering til sameiet (inkludert under andre driftskostnader) -150 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -13 419

SUM REVISJONSHONORAR -13 419

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kaasa AS, fasadearbeid -5 482 656

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -5 482 656

Drift/vedlikehold bygninger -33 183

Drift/vedlikehold VVS -6 641

Drift/vedlikehold elektro -3 275

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -31 730

Drift/vedlikehold brannsikring -11 976

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -22 525

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 591 986

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -466 626

Renovasjonsgebyr -230 397

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -697 023

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -396 135

SUM ENERGI / FYRING -396 135

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -3 000

Vaktmestertjenester -25 347

Renhold ved firmaer -99 676

Andre driftskostnader -4 901

Kontor- og datarekvisita -789

Trykksaker -7 590

Andre kostnader tillitsvalgte -150 000

Gave, ikke fradragsberettiget -237

Bank- og kortgebyr -3 222

Øreavrundning 91

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -294 672

NOTE 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 996
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 114
Andre renteinntekter (kreditnotaer fra Oslo kommune)	6 882
Andre renteinntekter fra Sameie Manglerudveien 62-148 Grendalag	1 844
SUM FINANSINNETEKTER	66 942

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-189 417
Pantegjeldsrenter	-4 842
Renter på leverandørgjeld	-468
Andre rentekostnader fra Sameie Manglerudveien 62-148 Grendalag	-203
SUM FINANSKOSTNADER	-194 930

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt forsikringspremie for garasje 2025	30 858
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 858

NOTE 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-3 500 000

Nedbetalt tidligere

884 625

Nedbetalt i år

125 294

-2 490 081

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2025

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

5 920

-994 080

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 484 161****NOTE 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 63 deler av 90.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameie Manglerudveien 62-148 Grendalag. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameie Manglerudveien 62-148 Grendalag og utgjør kr 50 992.

Selskapets andel i Sameie Manglerudveien 62-148 Grendalag vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sameie Manglerudveien 62-148 Grendalag er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Større vedlikehold og rehabilitering Fasadene

- 1986: Alle bygningene overlevert i ferdig beiset stand (Selvaagbygg).
 1988: Panelveggene på fasadene og terrassene beiset av beboerne.
 1990: Panelveggene på fasadene og terrassene beiset av beboerne.
 1995: Panelfasadene vasket og beiset av malerfirma, beboerne beiset egne terrasser.
 1999: Fuget, pusset og malt grunnmur og betongvegger (BMR).
 1999: Membran og epoxybelegg lagt på alle terrassegulv og plattinger (BMR).
 1999: Byttet dårlig panel og beiset alle panelfasadene (BMR).
 1999: Jernrekkverk demontert, høytrykkspylt, sprøytelakkert og remontert (BMR).
 1999: Panelveggene på terrassene beiset av beboerne.
 2006: Panelfasader rengjort, påført sopp/algedreper og 2 strøk Drygolin (Regnbuen)
 2006: Bytt et dårlig panel, grunnet med visir og malt 2 strøk Drygolin (Regnbuen).
 2006: Avrundet rekkverk montert på alle terrasser (Regnbuen).
 2006: Panelveggene på terrassene malt med Drygolin av beboerne.
 2010: Gavelbod/balkong rekkverk, Mvn 120 (Djbygg) 2010: Gavelvegger/terrasse rekkverk, Mvn 118-124 (Djbygg)
 2011: Gavelbod/rekkverk, Mvn 116 (Djbygg)
 2014: Nye inngangsdører i Mvn 116 – 124 og nytt ringeklokkesystem.
 2014: Omfattende malearbeider på blokk 1 og 2.
 2015: Det store vedlikeholdsprosjektet som startet i 2014 ble gjort ferdig. Det omfattet: - Alle balkonger med tilhørende tak, vegger, vinduer og dører på alle tre blokkene ble malt. - Ståltrekkverkene på balkongene ble sandblåst og malt. - Noen rekkverkplater på balkongene medståltrekkverk ble skiftet. - Alle panelte flater på gavler, inngangssider og balkongsider og alle vindusrammer på alle tre blokkene ble malt. - Alle inngangspartier ble malt, med tak, vegger og dører. - En del råtnede panelbord ble skiftet. - Stålplatene på takene ble malt. - Støyskjermen mot E6 ble malt. (Samarbeid med grendelaget.)
 2015: Beslag som har manglet over isopor ved grunnmur ble montert.
 2020: Rekkverk balkongene mot Ring3 malt
 2025: Fasadebekledning ble byttet/malt Alt utenom inne på balkonger og svalganger på lavblokken. Inngangspartier på høyblokkene ble malt (ikke byttet)
 2025: Lavblokken: Isolert gavelveggene og fremsiden (eks svalganger)

Vinduene

- 1986: Alle vinduene montert i fabrikkstand (Selvaagbygg).
 1988: Alle vinduene beiset av beboerne.
 1990: Alle vinduene beiset av beboerne.
 1999: Vinduene på terrassene beiset av beboerne.
 2003: Utbedret overliggerne på vinduene mot Ringvn. M116-118 (BMR).
 2005: Byttet slitte hasper på et par vinduer M 116-118 og M 126 (OVS).
 2006: Terrassevinduene malt med Drygolin av beboerne.
 2006: Fasadevinduene som var i orden ble skrappt, børstet, grunnet og malt 2 strøk Drygolin (Regnbuen).
 2008: Skiftet ca. 20 defekte vinduer (OBOS Prosjekt)
 2016: Gjennomført befaring i 20 leiligheter for tilstandsvurdering av vinduer og verandadører. (OBOS Prosjekt)
 2017: Byttet samtlige vinduer og terrassedører i alle tre blokkene.
 2025: Malt omramminger og byttet råteskadet bord (høyblokkene)

Takene

- 1986: Takene overlevert ferdigtekket med Sarnafilduk og rullesten (Selvaagbygg).
 2003: Tekket nye tak med membran og Sarnafilduk 1,6mm Protan (Tak og Membran).
 2003: Gesimser oppbygget med fall 1:60 og avrenning i nye sluk (Tak og Membran).
 2003: Ventilasjonskanaler rengjort og støvsuget fra tak og leiligheter (Miljøteknikk).

2003: Nye avtrekksvifter montert på taket med avtrekk iht nye forskrifter (Miljøteknikk).
 2011: Avtrekksvifter reparert/skiftet Mvn 118/120
 2012: Byttet resterende avtrekksvifter Mvn 116-148
 2015: For sikker adkomst til taket på lavblokka ble det montert en stige som tilfredsstillende HMS-krav på østre gavlvegg.
 2015: Takene ettersatt på alle tre blokkene og tre små reparasjoner gjort på Mvn 116 -118. (Tak og Membran)
 2018: Takene ettersatt på alle tre blokkene og noen små reparasjoner gjort. (Tak og membran.) 2023: Rens av ventilasjonsanlegget og vedlikehold av alle vifter.
 2024: Kontroll av takene, rens av alle takrenner rehabilitering av fuger og utbedring av skader.

Bodene

1986: Bodene overlevert med nye shingeltak (Selvaagbygg).
 2002: Ryddet og ordnet sykkelboder, bilboder, redskapsbod og søppelboder.
 2003: Byttet dårlig panel og beiset alle bodene og støyskjermen på dugnad.
 2004: Lagt nytt shingeltak og montert nye industritakrenner på bilbod M124 (OVS).
 2005: Nytt shingeltak + renner boder: bil M126, redskap M120, sykkel M120-124 (OVS).
 2006: Nytt shingeltak + renner boder: sykkel M126, sykkel M116-118 (OVS).
 2007: Malt alle bodene og støyskjermen opp igjen med Drygolin.
 2011: Sykkel/Dekk boder skiftet ut råtne plank og malt
 2011: Grunnmur vegg Mvn 124 malt pga tagging
 2015: Bodene og støyskjermen mot E6 malt.
 2021: Søppelbod utenfor nr. 116-118 malt pga tagging

VVS – Rør og kummer

1986: VVS-anlegget montert med rørledninger og avløpskummer (Selvaagbygg).
 2003: Montert rensfilter, ny sirkulasjonspumpe, ventiler og kraner (Rør og Kjøkken).
 2003: Renset hovedreduksjonsventilen på felles vanninntak (Rør og Kjøkken).
 2004: Montert kraftige tilbakeslagsventiler for varmt- og kaldtvann (T.Ødegården).
 2004: Til koplet stor returtank for varmtvann (T.Ødegården).
 2004: Slamsuget alle kummene for bedre avrenning (OVS).
 2005: Installert ny hovedreduksjonsventil med rensfilter (T.Ødegården).
 2006: Byttet blandeventilen/shuntventilen for jevnere temperatur (T.Ødegården).
 2006: Byttet sirkulasjonsledningen for sirkulasjon/fordeling varmtvann (T.Ødegården)
 2007: Byttet hovedreduksjonsventilen i februar.
 2010: Byttet avløpsrør, Mvn 120-122 (Rørleggervakta)
 2012: Renset avløpskummer innkjøring garasjer og spylt overvannsavløp kum Mvn 116 og gjennomslag mot steingrøft T- bane. 26 Høyenhall Terrasse Boligsameie
 2013: Stoppekraner til oppgangene i nr 116 -148 og stoppekran for utekraner, og hovedstoppekran for vanninntaket til sameiet. Lokalisert i taket i garasjene, ble kranene byttet og merket. Hovedstoppekranen er på veggen under nr 136.
 2022: Staket opp kloakk utenfor oppgang nr. 122 grunnet blokkasje.
 2024: 3 vannlekkasjer i kjeller/tak.
 2025: 2 vannlekkasjer i kjeller/tak.
 2025: utvednige takrenner ble byttet på høyblokken og lavblokken.

Elektro

1986: EL-anl egget montert med hovedtavler, sikringsbokser (Selvaagbygg) 2002:
 Montert lamper med fotocelle i alle søppelbodene (OVS).
 2003: Montert strømmuttak ved hovedtavlene til dugnader og rehabiliteringer (OVS).
 2004: Avholdt HMS-kontroll og utbedring av hovedtavler, rapport fra elektriker (OVS)
 2005: Montert lamper med fotocelle over inngangene og mellom blokk 2 og 3 (OVS).
 2005: Montert lysarmaturer med bevegelsesdetektor og tidsur i garasjene (SØNNICO).

- 2007: Skiftet defekte armaturer i oppgangene (Hafslund/Sønnico) Sjekket/repært termostat for varmekabler i nedløpsrør (RM Elektro)
- 2008: Nye lysarmaturer i alle oppgangene, evt. Med tidsur/nattslokking (SØNNICO)
- 2010: Sjekket/repært balkong/terrassevarmekabler i takrenne (SØNNICO)
- 2011: Sjekket/repært balkong/terrassevarmekabler i takrenne (SØNNICO)
- 2011: Avtrekksvifter repært/skiftet nr 118 – 120.
- 2012: Byttet resterende avtrekksvifter i nr 116 -148.
- 2015: Moderne belysning ble installert i alle sykkel-, søppel- og dekkboder, og utebelysningen ble forbedret med lamper på bodveggene.
- 2016: Skiftet ut varmeovnene ved taket i oppg. 116 – 124 og skiftet til led-lamper i oppgangene og malt takene der. (Tandberg Elektro) Lagt snøsmelleanlegg under ny asfalt på stien fra bommen ved Mvn. 116 ned til garasjen. Samtidig ble i grendelaget regi lagt nytt snøsmelleanlegg under ny asfalt i kjøreveien fra garasjeporten og opp til kumløkket. Videre fikk de to felles styring med en ny og moderne sensor som minimerer strømforbruket når det er kaldt og tørt og ingen nedbør. (Tandberg Elektro)
- 2017: Montert infrastruktur for ladestasjoner for elbiler i ytterste garasjedel, utenfor brannporten, og oppgradert sikringstavlene i Mvn. 118 og 122 som del av denne monteringen.
- 2018: Infrastruktur for ladestasjoner fullført og satt i drift i alle tre garasjedeler. (Elektro Nettverk.)
- 2022: Skiftet ut store deler av ringeklokkeanlegget i oppgang nr. 116-122.
- 2024: Gjennomgang av anlegg med elektriker.

Lekeplass

- 1986: Lekeplass og grøntareal overlevert ferdig opparbeidet (Selvaagbygg).
- 1995: Lekeplassen utvidet med nye lekeapparater og sandkasse (Søve Fabrikker).
- 2005: Lekeplassen utbedret med nye husker og sand i. h.t. HMS-standard (OVS).
- 2007: Utbedret dumphuske av beboere på dugnad.
- 2011: Oppgradert lekeplassen til gjeldende HMS/EU standard (Claussen)
- 2013: Ryddet og oppgradert arealet rundt lekeplassen.(Grønt og Rent)
- 2024: Oppgradering av hele lekeplassen, nytt underlag med gummibark og gress, nye lekestativer og husker, ny sandkasse med lokk og rehabilitering av benker og leketårn. (Bygårdsservice)

Asfaltering

- 1986: Hele området overlevert ferdig asfaltert (Selvaagbygg). 1999: Gjesteparkering asfaltert på nytt og gjenfylling av huller på gangveiene (SVV).
- 2005: Hele området asfaltert på nytt for å sikre trygg ferdsel (KOLO VEIDEKKE).
- 2006: Oppmalt gjesteparkeringsplassen igjen etter asfalteringen.
- 2011: Garasje innkjøring Mvn 116 rettet opp og asfalter
- 2015: Huller i asfalten på gjesteparkeringsplassen og i garasjene repært.
- 2024: Tette noen hull i asfalten i garasjen med kald sement.

Brannvern

- 1986: Røykvarslere installert i alle leilighetene(Selvaagbygg).
- 1991: Pulverapparater utplassert i alle leilighetene i.h.t. nye brannforskrifter (Styret). 27
- 2004: Brannstiger montert på takene, takluker overhelt og wirer strammet (OVS).
- 2005: Utført service på branndøren i garasjen og montert nye nødlys (SØNNICO).
- 2006: Pulverapparater med skilt og bruksanvisning montert i alle garasjene (OVS).
- 2010: Byttet røykluke system i oppganger Mvn 116-124 (ICOPAL/Everlite)
- 2015: Brannsikring i oppganger og garasjer godkjent av ekstern konsulent.(Hjellnes Consult.)
- 2025: Byttet batterier på nødlys.

Grøntområdet

2010: Oppgradert Grønt arealet (beskjært busker/hekker/trær/) i Sameiet (Utemiljø)
2010: Oppgradert Grønt arealet ved Mvn 136 (Utemiljø)
2011: Oppgradert Grønt arealet i Sameiet (Utemiljø) 2012: Byttet ut alle uteskilt med nye skilt (Euroskilt)
2018: Anlagt kantbed langs husveggen mellom Mvn 116 og Mvn 124, og plassert markeringssteiner på utsiden av gangveien der.
2021: Utført dreneringsarbeider utenfor bygningene, på grøntområdet mot innsiden. Gravd grøfter og basseng for å lede vann vekk fra bygningsmassen, lagt avløpskanaler fra husveggene, samt plantet nye trær og busker og sådd ny plen.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 6081 Selskapsnavn: HØYENHALL TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER

for

Høyenhall Terrasse Boligsameie org. nr. 984 035 705

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

(Endret på årsmøte 16.03.2015.)

(Endret på årsmøte 02.03.2017.)

(Endret på ekstraordinært årsmøte 06.11.2018)

(Endret på årsmøte 16.04.2021)

(Endret på årsmøte 24.05.2022)

(Endret på årsmøte 09.04.2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Høyenhall Terrasse Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.juli 1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 144 bnr. 2014 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ingen tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er

fellesareal. **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Utarbeidet av OBOS

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. "Elektriske ventilatorer på bad eller kjøkken tilkoblet luftekanal, og som ikke er kompatible med det sentrale ventilasjonsanlegget

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Blokk 1 og 2 (Manglerudveien nr. 116-124): Seksjonseiers markterasse/platting/opparbeidet eiendom kan ikke strekke seg lenger enn 1420 mm fra betongskillet mellom leilighetene.

Blokk 3 (lavblokka): Seksjonseiers markterasse/platting/opparbeidet eiendom kan ikke strekke seg lenger enn 860 mm fra betongskillet mellom leilighetene.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

Utarbeidet av OBOS

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Det vises til vedtatte husordensregler.

4. Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon har rett til en garasje plass i fellesanlegget, med unntak av seksjon 23,35,47 og 56. Grendelaget med organisasjonsnummer 986 479 651 disponerer/forvalter fellesrom, arealer, materiell, garasjeplasser og adm. Vaktmestertjeneste. 63/90 andel av selskap Manglerudveien 62-148 Grendelag.

Følgende seksjoner i sameiet har IKKE garasje plass:

Seksjon 23 – Manglerudveien 122

Seksjon 35 – Manglerudveien 120

Seksjon 47 – Manglerudveien 118

Seksjon 56 – Manglerudveien 116

Disse seksjonene får refundert garasjekostnader fra grendelaget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet ut fra seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret.

Det kan skje etter samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

Utarbeidet av OBOS

- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

Utarbeidet av OBOS

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikehold av tregulv etablert på balkong/terrasse i samtlige etasjer samt treterrasser i [1.etg. er](#) den enkelte sameiers ansvar. Ved manglende vedlikehold kan styret pålegge den enkelte sameier vedlikehold.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte og herunder reparasjon eller bytte av knuste vindusruter), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Vedlikehold av tregulv etablert på balkong/terrasse i samtlige etasjer samt treterrasser i [1.etg. er](#) den enkelte sameiers ansvar. Ved manglende vedlikehold kan styret pålegge den enkelte sameier vedlikehold.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sentralt varmtvannberedersystem, sykkelboder, alt fellesarealer frem til den enkelte sameiers inngangsdør, inngangsdører til Manglerudveien 116 – 124, felles ringeklokkesystem, postkasser, vegger, tak og gulvbelegg, varmeovner, lys og nødrømningslys i fellesopp ganger.

Utendørs vedlikehold og maling av samtlige blokker, herunder også vedlikehold og utskifting av tak/tak på terrasseboder, takrenner/taknedløp og store terrassekasser.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Stoppekraner må ikke bygges inn eller på annet vis gjøres utilgjengelige. Sameier plikter å holde stoppekraner tilgjengelige slik at vannet ved behov raskt kan stenges av.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiet har ansvaret for utskifting av hele vinduet med karm, disse skiftes samlet etter en kartlegging ca. hvert femte år.

Skyldes skaden sameiers egen uaktsomhet, skadeverk fra tredjeperson eller tilfeldig skade, må den enkelte sameier selv dekke kostnadene ved utskifting av vindu/-er. Kostnader dekkes kun etter styrets samtykke og der skaden skyldes elde eller manglende funksjonalitet. Det gis ikke refusjon dersom den enkelte sameier selv velger å skifte vindu/-er uten på forhånd å ha innhentet styrets skriftlige samtykke. Ansvar for betonggulv på balkong/terrasser i samtlige enheter/etasjer er sameiets ansvar. Ved behov for vedlikehold vil styret innhente priser og sørge for gjennomføring.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) I felles vedlikehold gjennom Grendelaget inngår sameiets utendørs fellesarealer så som gang- og sykkelveier, gressplener, busker, trær, lekeplass, blomsterbed, parkeringsplass, garasjeanlegg, utendørs belysning av fellesarealer, skilting, redskapsbod og levegg mot Ringveien.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Forsikringskostnadene for garasjene viderefaktureres fra Høyenhall Terrasse Boligselskap til Manglerudveien 62 – 148 Grendelag.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Maksimal sammenhengende tjenestetid for ett styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny må det gå minst to år.

Dersom ingen andre stiller til valg, kan sittende styremedlemmer og styreleder bli sittende lenger enn fem år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

fellesskap. 9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Egenandel ved bruk av sameiets felles forsikring.

I de tilfeller der sameiets felles forsikring benyttes for å dekke skader ved en sameiers seksjon skal forsikringens egenandel dekkes av sameier.

Ved følgeskader fra en sameiers seksjon til andre sameieres seksjon/-er eller fellesareal dekkes eventuell egenandel for disse av sameiet.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

STATUTTER

FOR

MANGLERUDVEIEN 62 - 148, GRENDELAG

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 17. juni 1987

§ 1.

Grendelaget omfatter: Manglerudveien 62 - 72 Sameie
Manglerudveien 74 - 92 Sameie
Manglerudveien 94 - 106 Huseierlag
Manglerudveien 108 - 114 Sameie
Manglerudveien 116 - 148 Sameie

§ 2.

Formålet er å disponere og forvalte arealer, rom og materiell som er felles, samt administrere en eventuell vaktmester- tjeneste.

§ 3.

Grendelaget får midler til sin drift ved tilskudd fra de respektive medlemslag.

§ 4.

Grendelagets styre består av lederne i de forskjellige lag, som har egen generalforsamling og konstituerer seg selv som styre. Det skal også være varamenn fra hvert lag.

§ 5.

Styret er beslutningsdyktig når minst 1 fra hvert lag er tilstede i styremøtet.

§ 6.

Det utarbeides budsjett og eget regnskap, som revideres av registrert revisor.

§ 7.

Naturlige arbeidsoppgaver er felles garasje, felles tomt, snø- rydding, vaktmestertjeneste, felles sammenkomster, antenne- anlegg og annet felles vedlikehold.

REGLER FOR DYREHOLD

I

MANGLERUDVEIEN 62 - 148 GRENDELAG

§ 1.

Reglene for dyrehold gjelder alle lag som er tilknyttet grendelaget.

§ 2.

Husdyrhold tillates, dog skal styret informeres.

§ 3.

Husdyrhold

Husdyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc.

§ 4.

Lufting av husdyr

Hvis dyret gjør fra seg på grendelagets område, skal avføringen besørges fjernet av eieren.

Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor grendelagets område. Dette gjelder katter og hunder.

Småbarn må ikke alene ha ansvar for dyr.

§ 5.

Alle beboere har rett til å følge opp at disse regler overholdes.

Ved gjentatte overtredelser har styret i det enkelte lag myndighet til å forlange dyret fjernet fra grendelagets område.

Nabolagsprofil

Manglerudveien 140 - Nabolaget Høyenhall - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Traktorveien Linje 78B	7 min 0.5 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6 km

Skoler

Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	18 min 1.2 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	16 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	23 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 4.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

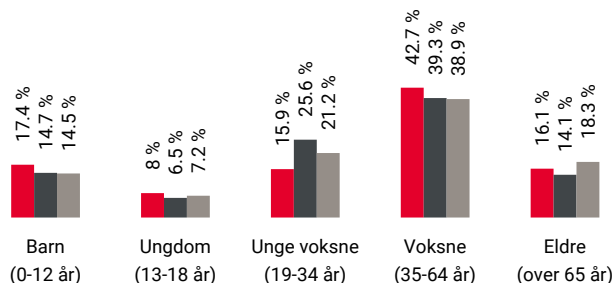
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyenhall	2 669	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solfridbakken barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.7 km
Christinedal kunst- og kulturbhg (0-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Husmannsplassen barnehage (1-6 år) 80 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Brynseng	1 min
Meny Bryn	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Gateparkering

Lett 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



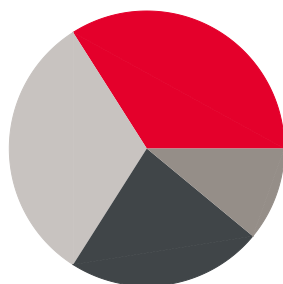
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Høyehall skole	8 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.7 km	
	Høyehallen/Fokushallen	9 min	🚶
	Aktivitetshall, bordtennis	0.7 km	
	EVO Bryn	5 min	🚶
	Fresh Fitness Manglerud	10 min	🚶

Boligmasse



- 34% enebolig
- 23% rekkehus
- 11% blokk
- 32% annet

«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

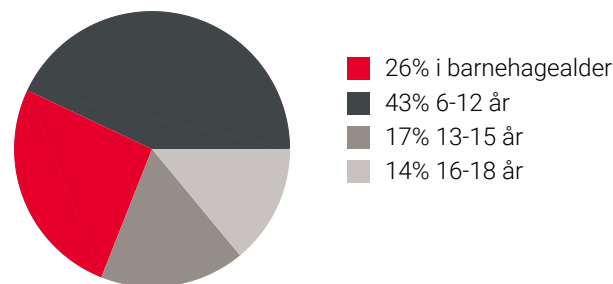
Sitat fra en lokalkjent



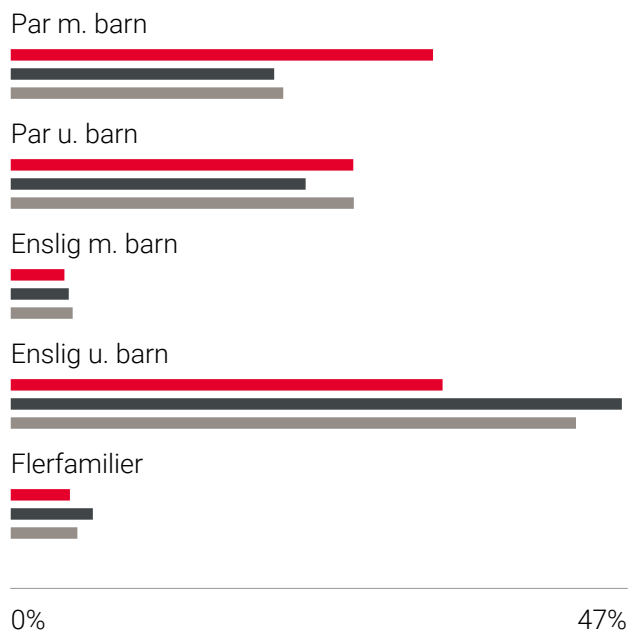
Varer/Tjenester

	Bryn Senter	8 min	🚶
	Apotek 1 Bryn	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



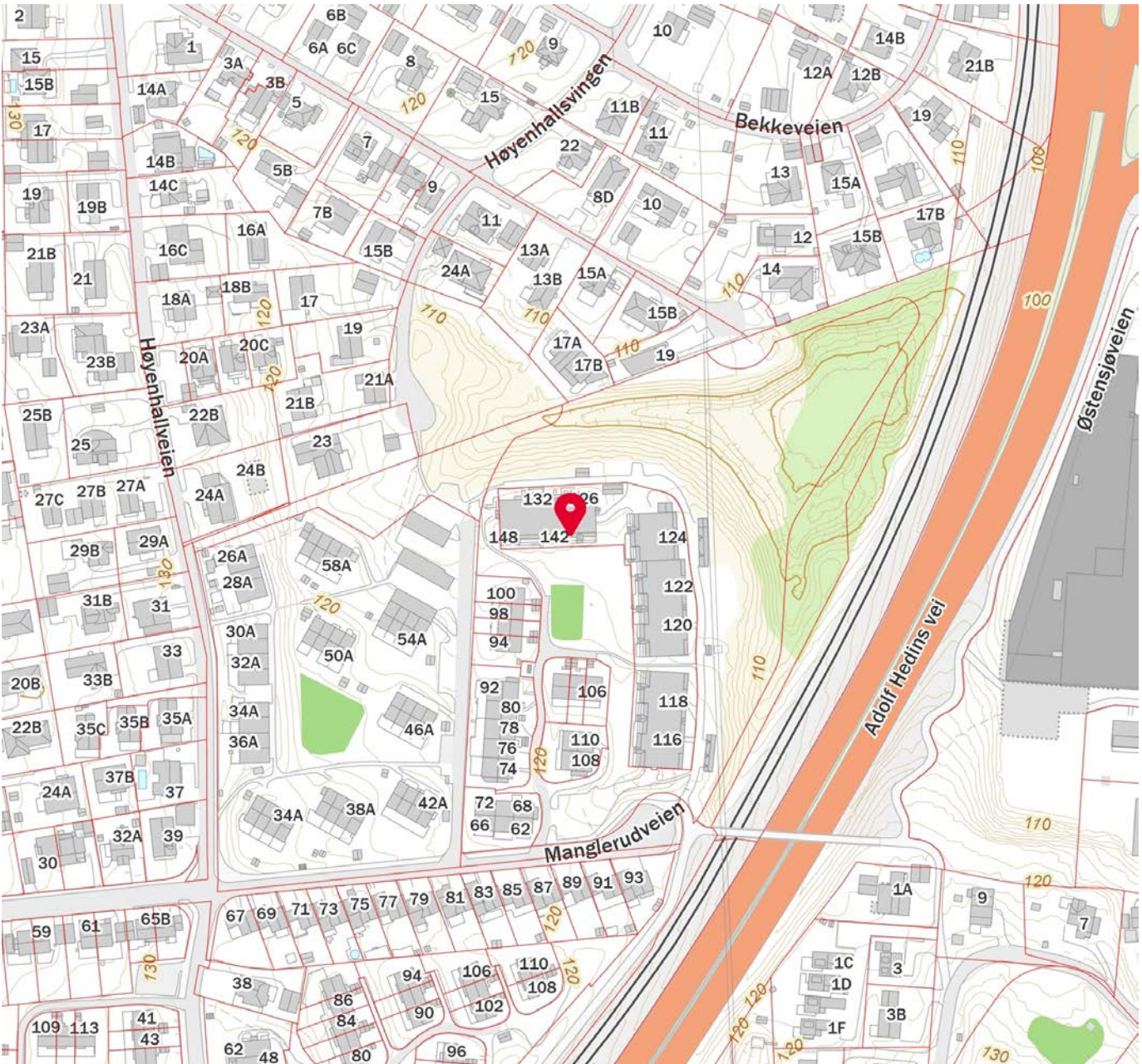
Familiesammensetning



- Høyehall
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Manglerudveien 140
0678 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune HerbergTelefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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