



aktiv.

Manglerudveien 11, 0678 OSLO

**Tiltalende 3-roms endeleilighet m/
solrik balkong | VV, TV og internett
inkl. IN-ordning | Kort vei til
kollektiv og senter**



Eiendomsmegler / Partner

Tommy Stenseth

Mobil 948 49 757

E-post tommy.stenseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 625 000,-
Fellesgjeld: Kr 843 000,-
Omkostn.: Kr 7 625,-
Total ink omk.: Kr 4 475 625,-
Felleskostn.: Kr 9 496,-
Selger: Line Kåsa
Remy Andersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 64/74 kvm
Tomtstr.: 8241 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 227
Andelsnr.: 84
Oppdragsnr.: 1008240214

Ditt nye hjem?

Velkommen til Manglerudveien 11 - En lys andelsleilighet med solrik balkong beliggende tilbaketrukket, men samtidig sentralt på Høyenhall/Manglerud. Butikker, senter og offentlig kommunikasjon finner du innen gangavstand.

Verdt å merke seg:

- Endeilighet
- Solrik balkong på 7 m²
- Fransk balkong på soverommet
- Varmtvann er inkludert
- Rehabiliteret fasade, tak, dører og uteområde. Mye nødvendig arbeid utført
- Pent bad fra 2005/2006 i regi av brl.
- IN-ordning
- Godt med lagringsplass i to boder (kjeller- og loftbod)
- Kort vei til Manglerudsenter, t-bane, buss mm.
- Nattbuss og buss til sentrum stopper utenfor døren
- Nær Svartdalsparken og Østmarka
- Mulighet for leie av biloppstillingsplass/garasje
- Fellesvaskeri
- Kiwi, Rema og søndagsåpne Manglerud Mat i umiddelbar nærhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	71
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

BRA-e: 4 m² Loftsbod

2. etasje

BRA-i: 64 m² Entré/gang, Bad , 2 soverom , Kjøkken , Stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. Etasje:

Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong på ca. 7,4 m².

Kjeller:

Bod på 6,3 m².

Loft:

Bod med måleverdig areal på ca. 4 m².

Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 6,5 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente

tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømming. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet. Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8241 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 8 241 m².

Tomten er pent opparbeidet med gressplener, variert vegetasjon, sittegrupper og lekeplasser samt asfalterte gang- og stikkveier.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og usjenert beliggenhet. Området har et bredt utvalg av forretnings- og servicetilbud, med Manglerud Senter i umiddelbar nærhet. Bryn og Lambertseter senter er også kun noen få minutters kjøretur unna, og byr på enda flere butikker og tjenester.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med T-banen fra Manglerud til Jernbanetorget som tar kun 12 minutter. Området har også et godt bussnettverk med rute 23, 78 og 70. For mer informasjon om rutetilbud, besøk Ruter.no. For den treningsglade finnes det flere treningssentre i nærheten, blant annet Fresh Fitness på Manglerud Senter og både Fresh Fitness, SATS og Pumphouse på Ryen.

For hyggelige utflukter i nærområdet er det kort gangavstand til Høyehallparken og Andedammen, hvor det arrangeres aktiviteter som skøytekarneval, Høyehall Rock, fakkeltog og St. Hans-feiringer. Området har bevart sine åpne og rolige omgivelser med grønne lunger og store fellesarealer, som gir et fredelig bomiljø.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten, blant annet ved Østensjøvannet, kjent for sitt rike dyre- og fugleliv. Gang- og sykkelstier langs vannet leder deg videre til Østmarka, som byr på et stort nettverk av turløyper sommer som vinter, flere bade- og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig møtested. I tillegg er Ekebergsletta lett tilgjengelig med flotte turmuligheter, ridesenter, minigolf, dyrepark og idrettsanlegg.

Området er svært barnevennlig med kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Manglerud Idrettsanlegg, med innendørs fotballbane, ishall og utendørs kunstgressbane, samt to golfsimulatorer, tilbyr et bredt spekter av aktiviteter gjennom hele året. Rett ved Manglerud skole er det et stort nyåpnet bad og aktivitetshus.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Høyehall

Bygningssakkyndig

Taksator AS - Thomas Tandberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen stod ferdig i 1951 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3;

UTVENDIG

Inngangsdør - TG 2

VÅTROM

Overflater Gulv - TG 2

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Ventilasjon - TG 2

KJØKKEN

Avtrekk - TG 2

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Ventilasjon - TG 2

Elektrisk anlegg - TG 2

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse; Det ble målt for høye verdier av fukt i tak etter at leiligheten over hadde en vannlekkasje fra oppvaskmaskinen. Vegg mellom kjøkken og bad, samt takene på disse ble berørt. Dette ble tatt hånd om av forsikringsselskapet til borettslaget og arbeidet er gjort av fagkyndige som sikret at de berørte områdene er tørket opp, overskap på kjøkken ble byttet og arbeidet er avsluttet. Se egen dokumentasjon.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Dette er firmaet som Gjensidige brukte for å rette opp lekkasjen.

Arbeid utført av Recover

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse Det ble gjort fornying av avløpsrør i hele borettslaget i 2024. Dette går ikke spesifikt på denne leiligheten, men alle i sameiet.

Arbeid utført av Firma på oppdrag i regi av borettslaget.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse De-/remontering av elektrisk på kjøkken, samt downlights på bad i forbindelse med tørking.

Arbeid utført av EBR Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse; Vi leier garasje med lading gjennom borettslaget. Dette må søkes om og følger ikke automatisk med leiligheten. Vi opplevde kort ventetid.

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

Svar; Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak ble byttet i regi av borettslaget før vi flyttet inn. Fasade på bygg er også nylig renovert i regi av borettslaget. Tak på kjøkken og bad ble slipt ned og åpnet for tørking i 2024. Alt arbeid er gjennomført av Recover. Dokumentasjon/målerapport medfølger i egenerklæringen.

Arbeid utført av Firma på oppdrag i regi av borettslaget utvendig på bygget, samt Recover innvendig i leiligheten.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Borettslaget har laget en plan for arbeider frem mot år 2055. Nyeste planlagte arbeid skal gjennomføres i år 2037 og er overflatebehandling av fellesområder. Andre arbeid som er til vurdering fremkommer av årsrapporten til borettslaget. Dette er et veldrevet borettslag der mye nødvendig arbeid allerede er gjort.

Tilleggs kommentar:

Badet ble pusset opp i 2005 i borettslagets regi. Sluk ble da byttet. På byggene er også piper, drenering og diverse vinduer (2011) byttet i byggets levetid og fremkommer i årsrapporten til borettslaget. Det er og byttet ut belysning med LED lamper. Balkongdøren på hovedsoverommet er litt hard å lukke, men fungerer fint.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

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.

Følgende medfølger salget:

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en felles avtale om grunnpakke TV og bredbånd.

Parkering

Det er 38 faste betalte parkeringsplasser, og egne P- kort gjelder for disse.

Det er 61 garasjer som leies ut etter venteliste. Alle garasjene har ladepunkt for EL-kjøretøy

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87808209

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektriske panelovner. Strømforbruket var i 2023 på 5219 kwh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 625 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 124 138

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 271 723

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel fyring, strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 9.496,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 5.936,-

Balkong - ny i 2002 545,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS05 3.015,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 496

Andel Fellesgjeld

Kr 843 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2024

Kommentar fellesgjeld

Det er IN-ordning på lånene.

Andel fellesformue

Kr 7 918

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Manglerud Borettslag

Organisasjonsnummer

950526181

Andelsnummer

84

Om borettslaget

Borettslaget vant bærekraftspris i 2020 for all rehabiliteringen og håndteringen av overvannet som har blitt til den fine dammen - der det også er fisker! Se link for info: <https://enerhaugen.com/obosbaerekraftpris2020/>

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:

2024:

-Oppstart av prosjekt rør-i-rør.

2020:

-Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.

-Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem. Malt vaskerier.

2019 - 2020:

-Rehabilitering av samtlige balkonger

2018:

-Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drengbasseng er ferdig.

-Bytte til led- lys i alle fellesområder med sensor.

-Vinduer på fellesområder som loft/kjeller er byttet.

Resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet.

-Byttet postkasser i alle blokkene.

-Malt alle oppganger.

2018 - 2020:

-Vår nye park med avdekket fjell, vanddammer, beplanting og sitteplasser er ferdig. Hele uteområdet er rehabilitert.

2018 - 2019:

-61 nye garasjer med EI-billadning er satt opp og i bruk.

2017:

-Satt opp nye avfallsstasjoner.

-Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 - 16

-Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe.

Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktentral.

-Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder.

2017 - 2020:

-Samtlige blokker rehabilitert.

2016:

-Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører.

-Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2-16.

-Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser.

-Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen.

2014:

-Drenering av Steinborgveien.

2012:

-Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.

2011:

-Skiftet ut alle gamle vinduer og balkongdører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr Type Restsaldo Restløpetid Term Avdr.frihet Type Rente

* HUS601-11342108 A 3.942.690,- 3 år 2 Flyt 4,71%

* OBOS05-98207983047 A 118.167.791,- 37 år 12 Flyt 5,45%

* OBOS06-98207983055 A 54.699.011,- 37 år 12 Flyt 5,45%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet.

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse av ny andelseier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, etter Styrets tillatelse. Kriterier er at andelseier skal ha god grunn til å holde dyr, samt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer (Husleielovens § 5-2).

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 227 i Oslo kommune. Andelsnr. 84 i Manglerud Borettslag med orgnr. 950526181

Tinglyste heftelser og rettigheter

1981/4599-1/105 17.02.1981 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 463 400

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 7279780

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN

SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/10568-1/105 21.02.1985 ** FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 785,800

2000/59972-1/105 12.10.2000 ** DIVERSE PÅTEGNING

Mortifisert 3/10-2000 i sak nr.1402A

2001/22215-1/105 24.04.2001 ** NEDKVITTERING

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:

Beløp: NOK 754 300

Gjelder: 301-148-186-0-0 anr 0 aktiv

301-148-227-0-0 anr 0 aktiv
301-148-231-0-0 F anr 0 aktiv

2002/52877-1/105 15.08.2002 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/52873-1

2005/10796-1/105 16.02.2005 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2005/10795-1

2005/80927-1/105 25.11.2005 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 757,700

1986/43020-2/105 16.07.1986 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/52873-1/105 15.08.2002 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 23 240 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/486460-1/200 28.02.2018
21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2021/1269846-1/200 12.10.2021
09:16
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 130 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1269847-1/200 12.10.2021
09:16
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 56 550 000

Pantøver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1121456-1/200 11.10.2023

13:40

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 000 000

Pantøver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.1948.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Adgang til utleie

Framleie må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboere får av framleier. Andelseieren har også ansvar for at framleier retter seg etter borettslaget husordensregler. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 625 000 (Prisantydning)

843 000 (Andel av fellesgjeld)

4 468 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 385 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

7 625 (Omkostninger totalt)

14 825 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 625 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 475 625 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 482 825 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 485 625 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 7 625

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 0.9% av kjøpesummen.

Aktivtreff med Finn - Ekstra digital annonsering 6 990

Garantipremie/inneståelse 3 000

Kommunale opplysninger 1 500

Oppgjørshonorar 6 990

Stor markeds pakke på Finn - Ink ukens bolig 17 990

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 490

Tilretteleggingsgebyr 22 900

Visninger per stk. 3 490

Oppdragsansvarlig

Tommy Stenseth

Eiendomsmegler / Partner

tommy.stenseth@aktiv.no

Tlf: 948 49 757

Even Vestreng

Eiendomsmeglerfullmektig

Even.vestreng@aktiv.no

Tlf: 980 92 775

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44

0552 OSLO

Salgsoppgavedato

20.10.2024





2. Etasje
Manglerudveien 11



Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detalimåling.

























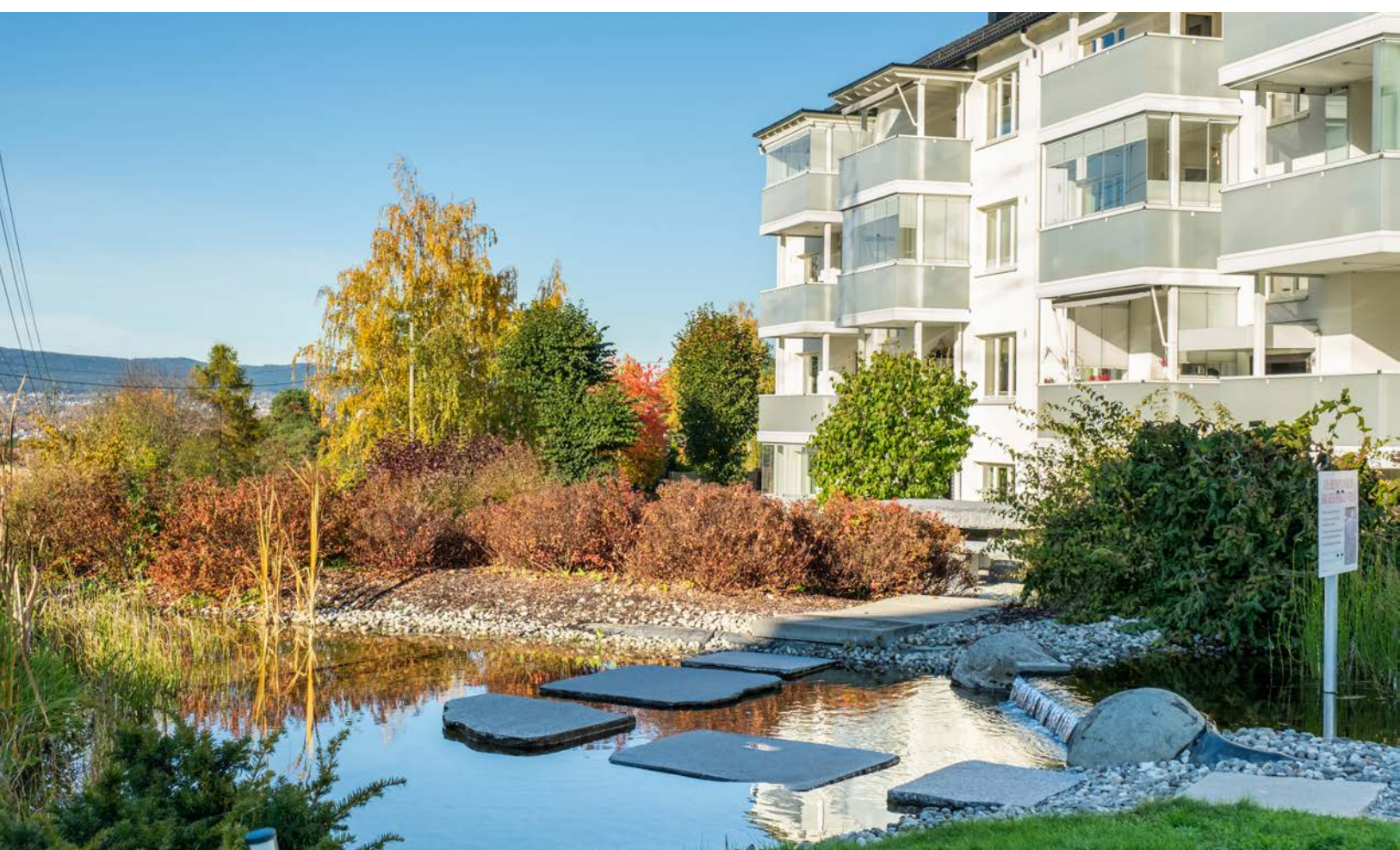












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Manglerudveien 11, 0678 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 227

Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 07.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 10887-24114

Referansenummer: UZ1882

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Tandberg

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

Uavhengig Takstingeniør

tt@taksator.no

906 27 290



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet i 2. etasje med sydøstvendt balkong, beliggende på Manglerud, bydel Østern i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann via sentralanlegg.

Takhøy kjøkkeninnredning med hvite profilerte, folierte fronter.
Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Det er montert fuktsensor med følere under servantskap.
Installert av borettslaget.

Våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i perioden 2005-2006.
Det er opplyst badet i leiligheten ble ferdigstilt i 2005.
Det foreligger ferdigattest på prosjektet.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

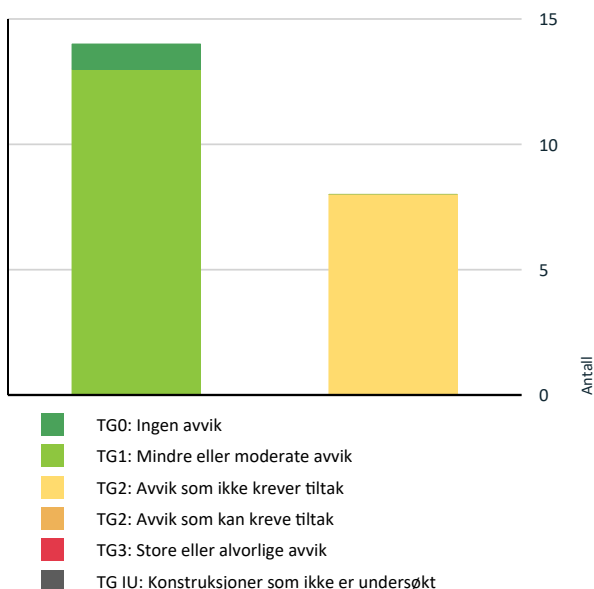
[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 2. etasje:

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

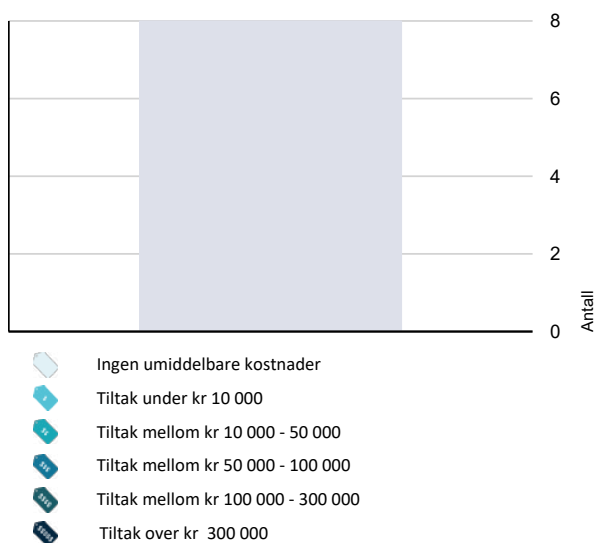
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er

kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revkirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revkirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

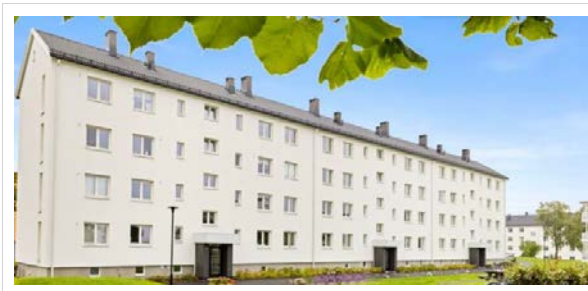
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

3-roms leilighet i 2. etasje:

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Inngangsdør	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 > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE:



Byggeår

1951

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Skiftet i regi av borettslaget.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkongdør

Balkongdører med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Skiftet i regi av borettslaget.

Eir opplyste ved befaring at balkongdøren på hovedsoverommet av og til kan oppleves som noe hard å lukke.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Inngangsdør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), merket med produksjonsår 1989. Malt innside. Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Døren har normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tremmefliser i trevirke på betongdekke.
Dobbel stikkontakt på vegg.

Rekkverk i aluminium og glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Fransk balkong på det ene soverommet, med innadslående dør.
Rekkverk i glass.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

Rekkverkens høyde er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, utvendig kledd med pussplater.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Snøfangere er montert.

Tak er en del av borettslagets felles eiendom og er ikke besiktiget.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:

Trapper og reposer i betong.

Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen stod ferdig i 1951 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på

slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers laminatgulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) på bad og i entré/gang.
Lyskasse med downlights (led) på den ene siven av stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

—

Himling i stue ble malt i 2021 av eier.

Vegger på hovedsoverom og entré/gang ble malt av eier i 2023.
Gjesterommet ble malt i 2024.

Noe gulvknirk i laminat, hovedsakelig i stue.
Noe merker og svell i laminat.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet
bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i
rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på
soverom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles
tiltak.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Originalt pipeløp i teglstein i bygningen.

Tilkoblet peisovn i stue.
Murt elementpeis med innsats for vedfyring.
Glassplate på gulv foran ildsted (gnistfanger).

—

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at
de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann-
og redningsetaten.



1 TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte og malte innerdører.

—

Noe moderat slitasje på nedre del av baderomsdør.
Ellers normal bruksslitasje
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering
med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap med speil- og folierte skyvedører på soverom 1.

Garderobeskap med høyglans folierte skyvedører på soverom 2
(hovedsoverom).

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i perioden 2005-2006.

Det er opplyst baderommet i leiligheten ble ferdigstilt i 2005.

Det foreligger ferdigattest på prosjektet.
Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt takstmann, men antas å foreligge hos borettslagets styre.

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderinger tar høyde for dette.

Totalmodernisering må påregnes på sikt.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekk eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (led) i himling.

Ingen unormale avvik registrert.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 19 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Ideelt sett bør det benyttes dusjkabinett frem til rommet blir totalmodernisert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk i plast med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte høyglans fronter og heldekkende servant. Speil på vegg over servant.

Gulvmontert klosett.

Badekar med halvvegg i glass, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Vindu med treramme, plassert høyt på vegg i dusjsone/våtsone. Det er pr. idag normal og forventet slitasje. Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning, for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

Noe svekket på fronter på servantskap samt en del merker i servant. Ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk. Tiltente funksjoner er opprettholdt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil. Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Rommet fungerer med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegger og yttervegg. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonsens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Takhøy kjøkkeninnredning med hvite profilerte, folierte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Ledlys under overskap (opplyst å være montert i 2024).

Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Det er montert fuktsensor med følere under servantskap.
Installert av borettslaget.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det påpekes at det bør legges silikon rundt innfesting av blandebatteri, da det ellers kan komme noe vann ned i underskap.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg.

Over stekesone er det montert ventilatorhette i stål, med kullfilter.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig rørføringer i kobber.

Kobberrør med plastkappe på kjøkken.

Utenpåliggende rørføringer på bad i forkrommet kobber.

Intern stoppekran er lokalisert i innkassing på bad.
Adkomst via luke i høyskap.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

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

Det påpekes at det ikke er benyttet membran på vegg bak innkassingen på bad.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Rørføringsprosjekt er utført i 2024. Det er da ført strømpeløsning i eksisterende rørføringer.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TO 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringskap lokalisert i felles trappegang.

4 stk. automatsikringer.
2 jordfeilbrytere.
Jordfeilvarsler.
40 Amp hovedsikringer.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "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."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarslere/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

3-roms leilighet i 2. etasje:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	64			64	7		64
Kjeller		6		6			6
Loft		4		4		2	6
SUM	64	10			7	2	76
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Bad , 2 soverom , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

2. Etasje:

Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong på ca. 7,4 m².

Kjeller:

Bod på 6,3 m².

Loft:

Bod med måleverdig areal på ca. 4 m².

Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 6,5 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 2. etasje:	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Remy Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	227	0	0	8241.8 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Manglerudveien 11

Hjemmelshaver

Manglerud Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
237/Manglerud Borettslag	950526181	237	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Line Kåsa og Remy Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
84	100	3 400	7 918 31.12.2023	843 000 01.10.2024

Kommentar

Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i 2. etasje med sydøstvendt balkong, beliggende på Manglerud, bydel Østensjø i Oslo. Kort vei til barnehager, skoler i alle trinn, idrettsanlegg, dagligvareforretninger, forretningscenter, offentlig kommunikasjon - buss og T-bane, kirke, omkransende turveier m.m.

Gode tur- trenings- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter, ved bla. Østensjøvannet, med et rikt, fredet fugleliv.

Man har Østmarka som byr på lysløyper, sykkelstier, gangveier, badevann og mye mer.

I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 8 241 m².

Tomten er pent opparbeidet med gressplener, variert vegetasjon, sittegrupper og lekeplasser samt asfalterte gang- og stikkveier.

Det er 38 faste betalte parkeringsplasser, og egne P- kort gjelder for disse.

Det er 61 garasjer som leies ut etter venteliste. Alle garasjene har ladepunkt for EL-kjøretøy.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 9 496,- pr. måned (kr. 113 952,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, balkongtillegg, kapitalkostnader, varmtvann, kabel-TV, trappevask, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Opplysninger er gitt av forretningsfører.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Sameiet har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.

<https://vibbo.no/104>

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1951 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Ferdigattest på våningshus foreligger, datert 28.04.1954.

Det foreligger ferdigattest for modernisering av våtrommene i borettslaget, datert 04.05.2006.

Det foreligger ferdigattest på den nylige fasaderehabiliteringen, datert 26.03.2020.

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter.

Første innflytting i borettslaget skjedde i 1947 og tomten ble kjøpt i 1986.

Fellesvaskerier med tørkerom er i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner

Rørfornyingsprosjekt er utført i 2024. Det er da ført strømpeløsning i eksisterende rørføringer.

Det ble gjennomført et større rehabiliteringsprosjekt (perioden 2017-2020) i borettslaget som omfatter blant annet drenering av bygningsmassen, fasadeoppgradering, nye garasjer, rehabilitering av balkonger, oppgradering av uteområder m.m.

Vinduene og balkongdøren i leiligheten ble skiftet ut i 2011.

Våtrommene i borettslaget ble rehabilitert i perioden 2005-2006.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

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

Det er i borettslaget, ikke lov å tette lufteluken på kjøkken, ei heller ikke å koble kjøkkenventilator til felles avtrekk.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Det var i begynnelsen av 2024 en vannlekkasje fra overliggende naboileilighet.

I regi av borettslagets forsikring ble det utført utbedring av Recover.

Arbeidene omfattet tørking av vegg mellom dusj og kjøkken, samt himling.

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring ASA	Avtalenr 87808209	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
---	-----------------------------	--------------------------	-----------------------	---------------------

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ1882>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240214	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Remy Andersen	Line Kåsa
Gateadresse	
Manglerudveien 11	
Poststed	Postnr
OSLO	0678
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	87808209

Document reference: 1008240214

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble målt for høye verdier av fukt i tak etter at leiligheten over hadde en vannlekkasje fra oppvaskmaskinen. Vegg mellom kjøkken og bad, samt takene på disse ble berørt. Dette ble tatt hånd om av forsikringsselskapet til borettslaget og arbeidet er gjort av fagkyndige som sikret at de berørte områdene er tørket opp, overskap på kjøkken ble byttet og arbeidet er avsluttet. Se egen dokumentasjon.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette er firmaet som Gjensidige brukte for å rette opp lekkasjen.

Arbeid utført av

Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble gjort fornying av avløpsrør i hele borettslaget i 2024. Dette går ikke spesifikt på denne leiligheten, men alle i sameiet.

Arbeid utført av

Firma på oppdrag i regi av borettslaget

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De-/remontering av elektrisk på kjøkken, samt downlights på bad i forbindelse med tørking.

Arbeid utført av

EBR Elektro

Filer

[Risiko_og_sluttkontroll.pdf.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Vi leier garasje med lading gjennom borettslaget. Dette må søkes om og følger ikke automatisk med leiligheten. Vi opplevde kort ventetid.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak ble byttet i regi av borettslaget før vi flyttet inn. Fasade på bygg er også nylig renovert i regi av borettslaget. Tak på kjøkken og bad ble slipt ned og åpnet for tørking i 2024. Alt arbeid er gjennomført av Recover. Dokumentasjon/målerapport medfølger i egenerklæringen.

Arbeid utført av

Firma på oppdrag i regi av borettslaget utvendig på bygget, samt Recover innvendig i leiligheten.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget har laget en plan for arbeider frem mot år 2055. Nyeste planlagte arbeid skal gjennomføres i år 2037 og er overflatebehandling av fellesområder. Andre arbeid som er til vurdering fremkommer av årsrapporten til borettslaget. Dette er et veldrevet borettslag der mye nødvendig arbeid allerede er gjort.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Dokumenter

tørk.pdf

Document reference: 1008240214

Tilleggs kommentar

Badet ble pusset opp i 2005 i borettslagets regi. Sluk ble da byttet. På byggene er også piper, drenering og diverse vinduer (2011) byttet i byggets levetid og fremkommer i årsrapporten til borettslaget. Det er og byttet ut belysning med LED lamper. Balkongdøren på hovedsoverommet er litt hard å lukke, men fungerer fint.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Remy Andersen	c07b77b23e81ced2aed544e 4f894993488dad589	21.10.2024 11:37:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Kåsa	9504dae74ce5e03cee13f85 2cbc6bb231d4c8e69	21.10.2024 12:09:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240214

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

Nabolagsprofil

Manglerudveien 11 - Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Manglerudveien Linje 70, 70N	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	24 min 1.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.3 km

Skoler

Høyenhall skole (1-10 kl.) 602 elever, 33 klasser	6 min 0.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1061 elever, 44 klasser	20 min 1.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	26 min 1.9 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	6 min 3.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

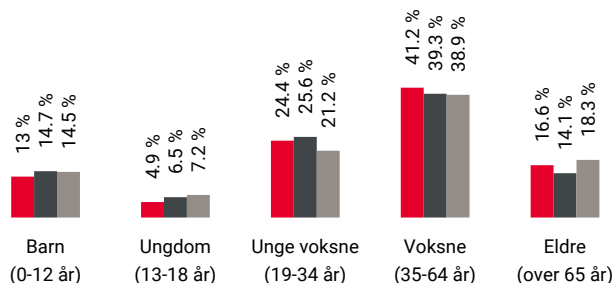
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vestre	2 017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 0.3 km
Rygin barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Ryenstubben	4 min
Coop Extra Manglerud Senter	7 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 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



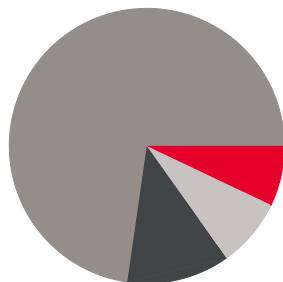
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

⚽ Svartdalen balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Høyehallen/Fokushallen	6 min	🚶
Aktivitetshall, bordtennis	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness Manglerud	7 min	🚶
🏊 EVO Bryn	14 min	🚶

Boligmasse



- 7% enebolig
- 12% rekkehus
- 72% blokk
- 8% annet

«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»

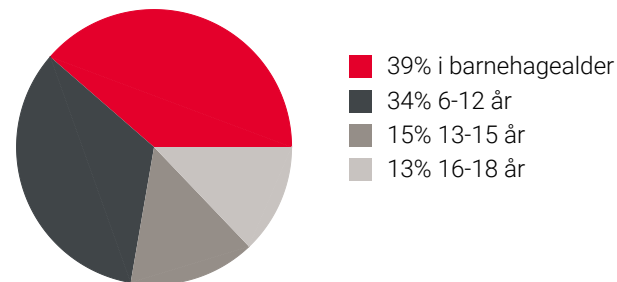
Sitat fra en lokalkjent



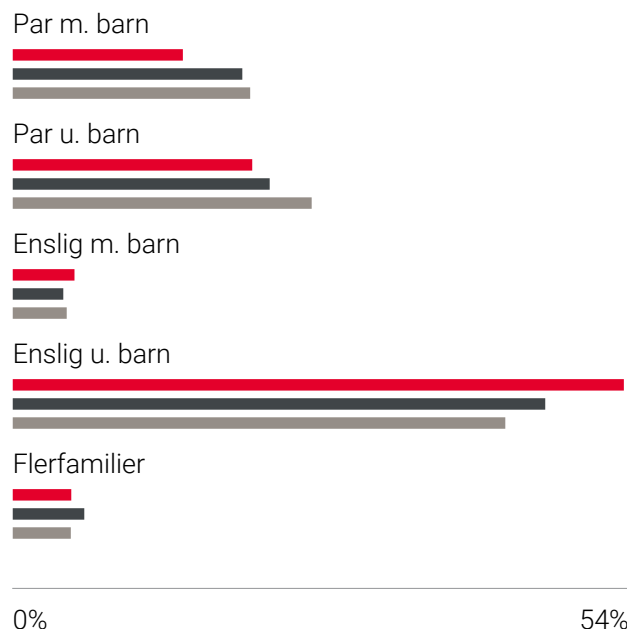
Varer/Tjenester

📍 Manglerud Senter	7 min	🚶
📍 Apotek 1 Manglerud	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



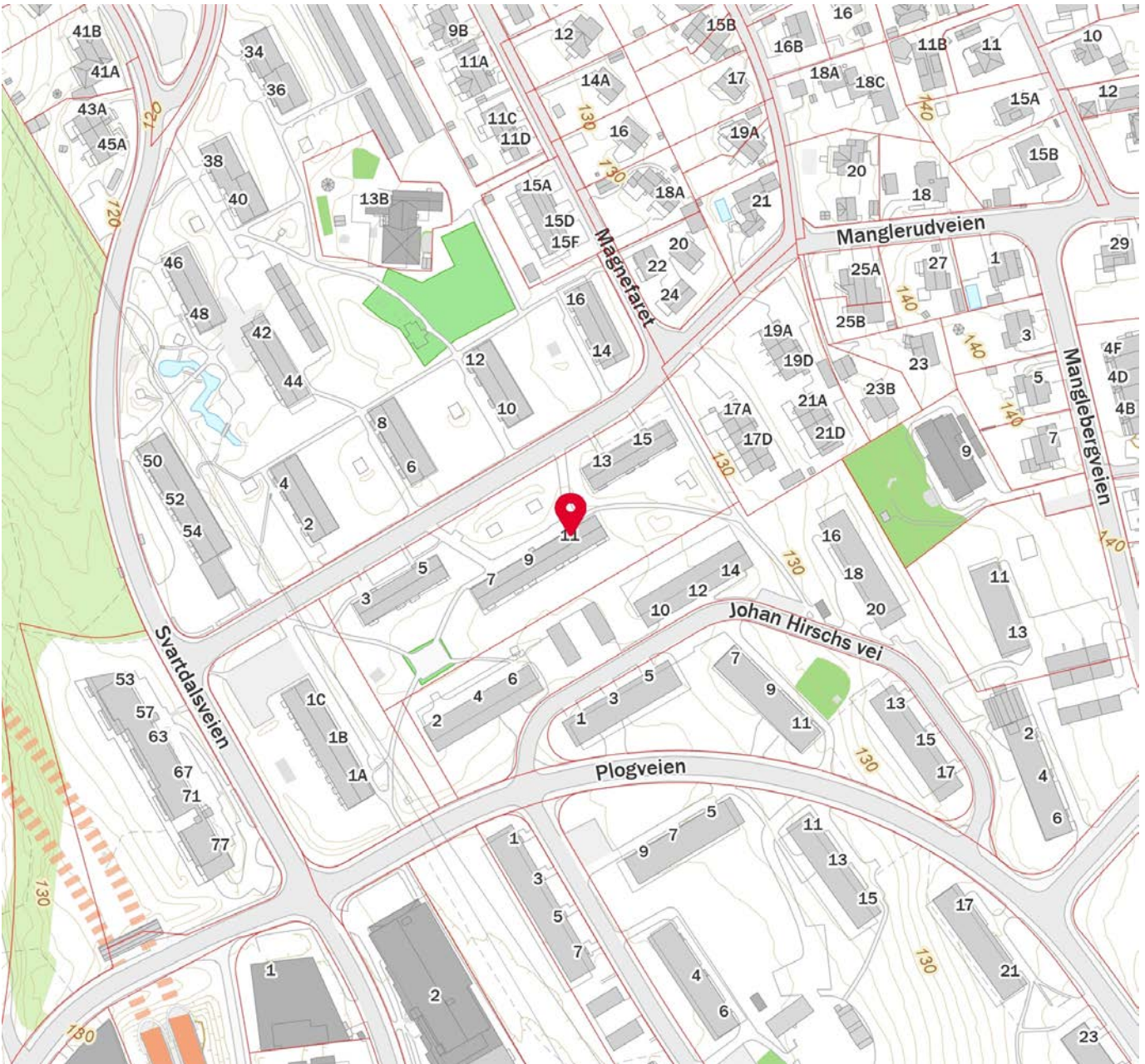
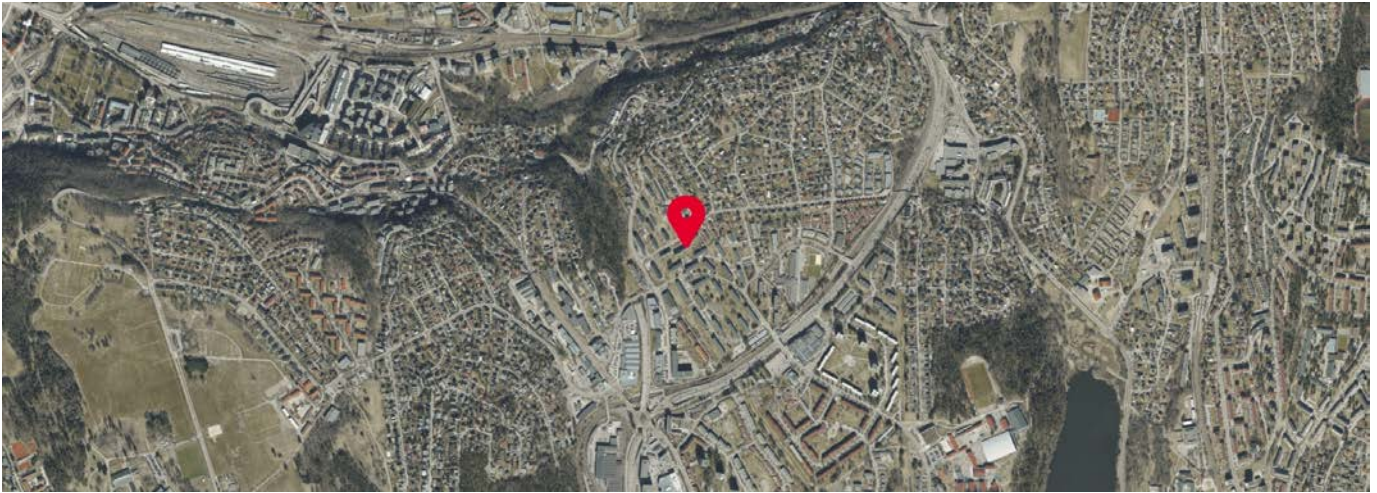
Familiesammensetning



- Svartdalen/Høyehall vestre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

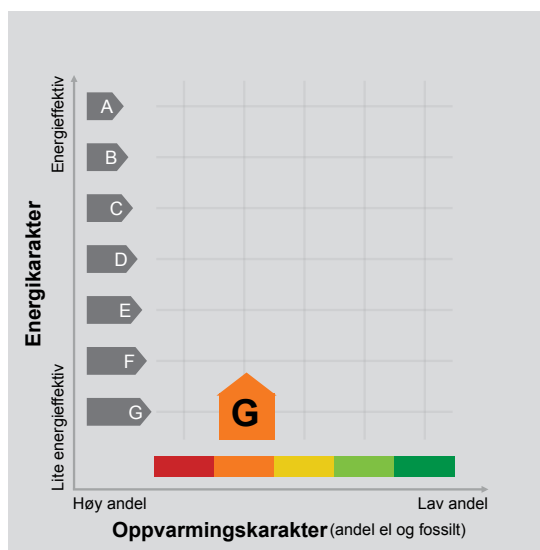
		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Manglerudveien 11
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80649886
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-40649
Dato	18.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for Manglerud borettslag org nr 950526181
vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.05.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Ved eventuelle skader i denne sammenheng er andelshaveren selv ansvarlig for kostnader ved utbedring.

Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og murpuss påligger verandaens innvendige areal dvs., gulv og vegger tilhører leiligheten. derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene ved utbedring. I tvilstilfelle, eller ved mistanke om bygningsmessige skader som f.eks. sprekkdannelse skal vaktmester eller styret kontaktes uten opphold.

Styret innehar ikke den kompetanse som kreves for å gjøre en bygmessig faglig vurdering av bygningsmessige forandringer. Andelseiere som ønsker å gjøre slike forandringer må derfor selv kontakte en bygge-teknisk konsulent som kan bekrefte at endringen som foreslås er forskriftsmessig. Konsulenten må være autorisert til å gjøre slike vurderinger, og må

fremlegge en rapport der det fremgår hvordan dette kan løses. Den enkelte andelseier må selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo Kommune som evt. kan være påkrevd i en slik sak. Søknad, med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, legges fram for Styret. Det er først etter Styrets tillatelse at arbeidet kan starte.

Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entredør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret!

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

(5) Andelseier som fører avtrekk fra kjøkkenventilator ut gjennom noen av ventilene, vil bli erstatningsansvarlig for eventuelle skader og utbedringer dette medfører

6. Felleskostnader og pantsikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og minst tre, høyst fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret for det kommende styreåret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Manglerud Borettslag
HUSORDENSREGLER
Vedtatt av generalforsamlingen 6. mai 2023

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Målsetting
2. Husordensreglene og leiekontrakten
3. Meldinger, henvendelser, klager
4. Regler om ro i leiligheten
5. Fellesrom, (trappegang, kjeller, loft)
6. Renhold
7. Søppel
8. Vaskeriene
9. Verandaene
10. Bygningsmessige forandringer
11. Navneskilt
12. Uteområdene
13. Parkering og trafikkforhold
14. Dyrehold
15. Framleie av leilighet

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE

Gode tips og generelle råd:

- a) Bad, WC, kraner, ledninger
- b) Lufting
- c) Forsikring

Generelle bestemmelser:

- d) Oppsigelse av leieforhold
- e) Salg av leilighet
- f) Flytting
- g) Indre vedlikehold, etc.

1. MÅLSETTING

Husordensreglene omfatter råd, plikter og bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer. Disse reglene har til hensikt å sikre andelseierne rettigheter som ro, orden og hygge i hjemmene, samt å fremme et godt bomiljø og trivsel i borettslaget. Manglerud Borettslag eies av andelshaverne. Det er hver enkelt av oss, i fellesskap og sammen med vaktmesteren som er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og at borettslaget blir et bedre sted å bo. Husordensreglene skal bidra til dette.

2. HUSORDENSREGLENE OG LEIEKONTRAKTEN

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Overtredelse av husordensreglene er derfor å anse som misligholdelse av denne og kan medføre oppsigelse av leieforholdet. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leiligheten. Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Vaktmesteren har anledning til å påtale brudd på husordensreglene, og plikt til å melde forsømmelser og mislighold til styret.

Styret er borettslagets lovlig valgte representanter. Andelseieren plikter derfor å rette seg etter styret eller styrets representanter ved henvendelser.

3. MELDINGER, HENVENDELSER, KLAGER

Meldinger og henvendelser til styret eller OBOS skal frem til neste generalforsamling gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Henvendelser til styret generelt, og klager til styret vedrørende brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Henvendelser til vaktmesteren bør fortrinnsvis skje skriftlig. Egen meldingskasse til dette bruk er satt opp utenfor vaktmesterens garasje. Muntlige henvendelser skal kun skje innenfor normal arbeidstid, med unntak av nødstilfelle, (eks. vannlekkasje, etc).

4. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Leilighet og fellesrom skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 2300 og kl. 0600. Med ro menes f.eks. at bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg, eller utøvelser av andre aktiviteter ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet. Banking, bruk av drill og forstyrrende musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 0800 - 2000 på hverdager, og mellom 1000 og 1800 på lørdager. På søndager og helligdager er samme ikke tillatt. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke med berørte naboer. Det er vanlig høflighet å si fra til naboen når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 2300. Tilsvarende gjelder før man starter oppussingsarbeid som medfører støy over lengre perioder.

5. FELLESROM - TRAPPEGANG, KJELLER, LOFT, ETC.

Det er ikke tillatt å oppholde seg unødige i fellesrom som trappegang, kjeller og på loft. Aktiviteter i trappegang fører lett til sjenerende støy. Spesielt bør barn og ungdom gjøres oppmerksom på dette. Vennligst se til at døren til trappegang lukkes uten unødvendig støy. Innvendige fellesrom skal holdes låst og lyset slukkes når rommet forlates. Bruk av åpen flamme så som fyrstikker el. l. i kjeller eller på loft er ikke tillatt.

Trapper og fellesrom må ikke blokkeres av andelseiernes eiendeler. Sykler og barnevogner skal ikke henses i trappegangen, men plasseres i sykkelrommet. Saker som står i trappeoppgang vil bli fjernet og kastet av vaktmester for å holde rømningsveiene er frie. Andelseierne bør påse at oppgangen ytterdør holdes låst til enhver tid. Det er kun tillatt å anvende fryser eller kjøleskap i kjeller eller på loft etter avtale og utført befaring med styret. Fryser og kjøleskap som kobles uten tillatelse inn på Borettslaget sitt strømnnett, vil bli fjernet. På grunn av frostfare må vinduer holdes lukket om vinteren. Spesielt gjelder dette i kjellerrom og vaskeriene. Vinduer i trappegang bør bare være åpne for nødvendig lufting.

Det er ikke tillatt å luften ut leiligheten til trappegang. Trappegangen er et fellesareal og skal derfor holdes pen og ryddig.

Dørmatter bør være skikkelige og ordentlige. Unngå fillete tepperester, etc. som dørmatte. Dørkarmen til hver enkelt leilighet skal være hvitmalt. Andelseieren er derfor ansvarlig for vedlikehold som vask, nødvendig oppussing, etc.

6. RENHOLD

Det ukentlige renholdet av trappene ivaretas av en ekstern leverandør som Styret har inngått avtale med. Dersom en andelseier, på grunn av flytting, oppussing eller tilsvarende, forårsaker ekstra behov for rengjøring, må andelseieren selv sørge for å gjøre rent etter seg.

7. SØPPEL

Det er 7 nedgravde avfallsstasjoner på området vårt. Hver stasjon består av 2 enheter. 1 for restavfall og 1 for papp/papir. Det er ikke tillatt å plassere søppel eller gjenstander ved siden av disse stasjonene. Vi kan ikke påregne at Renholdsverket fjerner dette. Loft og kjeller, utenom bodene, må ikke benyttes til lagring av gjenstander som skal kastes. Rent generelt skal søppel, pga. brannforskriftene ikke oppbevares i bodene. For øvrig henvises andelseierne til å benytte seg av Oslo Kommunes gjenbrugsstasjoner på Grønmo og i Brobekkveien. Det er gratis å levere avfall til kommunens gjenbrugsstasjoner.

8. VASKERIENE

Vaskeriene kan benyttes mellom kl.0800 og kl. 2200, fordelt på periodene 0800 til 1300, 1300 til 1800 og 1800 til 2200. Lørdager fra kl. 0900-1400 og 1400-1800. Vennligst overhold vasketidene. Vaskeriet skal ikke benyttes søn- og helligdager. Tørking av tøy i tørkebåsene følger vasketidene. Tøy til tørk kan henge i tørkebåsene utenom vasketidene under forutsetning av at dette ikke skjer i andres vasketid. Tørkeviftene skal utenom de faste vasketidene være avslått. Tørking av tøy på tørkestativene utendørs er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Andelseiere som bruker vaskeriene skal benytte den utleverte hengelåsen på vaskeritavlen.

Har du hengt på låsen, men allikevel ikke skal vaske, fjern låsen snarest. Banking av tøy og tepper skal skje utendørs, i god avstand fra inngangsdør og tøy som henger til tørk eller lufting.

9. VERANDAENE

Verandaer og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene. Verandaen må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre verandakant.

Grilling med kullfylt grill er ikke tillatt på verandaen. For øvrig er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å ivareta sikkerheten på både åpne og innglassede verandaer.

Markiser, antenner, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Ved eventuelle skader i denne sammenheng er andelshaveren selv ansvarlig for kostnader ved utbedring.

Verandaens innvendige areal dvs., gulv og vegger tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og murpuss påligger derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene ved utbedring. I tvilstilfelle, eller ved mistanke om bygningsmessige skader som f.eks. sprekkdannelse skal vaktmester eller styret kontaktes uten opphold.

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Styret innehar ikke den kompetanse som kreves for å gjøre en byggmessig faglig vurdering av bygningsmessige forandringer. Andelseiere som ønsker å gjøre slike forandringer må derfor selv kontakte en bygge-teknisk konsulent som kan bekrefte at endringen som foreslås er forskriftsmessig.

Konsulenten må være autorisert til å gjøre slike vurderinger, og må fremlegge en rapport der det fremgår hvordan dette kan løses.

Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo Kommune som evt. kan være påkrevd i en slik sak.

Søknad, med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, legges fram for Styret. Det er først etter Styrets tillatelse at arbeidet kan starte.

Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entredør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret!

11. NAVNESKILT

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være på plass, og av standard type. Nytt skilt bestilles gjennom Styret i Borettslaget.

12. UTEOMRÅDENE.

Grøntarealene og uteområdene er våre felles sted for aktiviteter. Unngå unødig slitasje. Bruk av plenene om våren, under og rett etter snøsmeltingen bør unngås. Klatring i trær og på garasjetak er ikke tillatt. Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt.

Kast ikke mat på bakken til fuglene da dette trekker rotter og mus til borettslaget. Kast ikke søppel på borettslagets område. Bruk søppelkassene.

13. GARASJER

13 a. Borettslaget har 61 garasjer som vi disponerer. Garasjene ligger ved Steinborgveien 42– 44 og bak blokken i Steinborgveien 34-36. Garasjene leies kun ut til andelseiere i Borettslaget. Ved lading av EL- bil eller ladbar hybrid, skal kun godkjent ladeboks som er satt opp i hver garasje benyttes. Det er ikke lov til å bruke ordinær kontakt til å lade. Tildeling av garasje skjer etter en venteliste. Leien settes av styret og en eventuell justering skjer den 01.01. hvert år.

13 b. Faste parkeringsplasser
Borettslaget har 38 faste betalte parkeringsplasser. Parkeringsplassene

befinner seg ved; Steinborgveien 42 -44, Svartdalsveien 54, ved siden av vaktmestergarasjen og ved Manglerudveien 1. Tildeling av P-plasser skjer etter venteliste. I vårt borettslag har vi elektronisk P-kort. Det betyr at den bil som skal stå parkert må være registrert i dette systemet. Ved bilbytte, leiebil etc må det gis beskjed til styret. Parkering kan ikke skje før du fått tilbakemelding på at bilen er registrert, ellers kan det bli ilagt kontrollavgift. Det kan kun være registrert 1 bil pr. plass.

13 c. Frie parkeringsplasser

På borettslaget sitt område har vi noe få frie parkeringsplasser med følgende forbehold:

Plassene ved Joker-butikken og ved barnehagen i Magnefaret kan benyttes når disse har stengt. For å kunne stå her må man ha et eget parkeringskort. Parkeringskort til disse plassene vil kun bli utdelt til som hverken har garasje eller fast parkeringsplass. Parkeringskort må ligge synlig i frontvindu for å unngå kontrollavgift.

Parkingskort utdeles ved henvendelse til Styret.

13 d. El-bil ladning

På vårt område er det 6 faste El-ladeplasser som er reservert kun for rene El-biler. Tildeling av disse plassene skjer etter venteliste. For å komme på denne ventelisten må du kontakte styret

Ellers gjelder følgende regler:

Parkering og kjøring er generelt ikke tillatt på borettslagets stikkveier og grøntareal. Parkering skal skje på dertil anviste plasser. Kjøring og parkering foran blokkene tillates kun for nødvendig av- og påstigning, eller av- og pålessing. Ved synlig av- og pålessing kan man stå inntil 20 minutter parkert foran blokken/inngangen.

Det er ikke tillatt å hensette kjøretøy, campingvogner eller tilhengere på borettslagets parkeringsplasser, eller grøntområder. Kjøretøy som står parkert helt eller delvis på vårt grøntområde kan bli ilagt kontrollavgift fra vårt parkeringsselskap.

All parkering reguleres av de til enhver tid oppsatte skilter på borettslagets områder.

Reparasjon av kjøretøy, bilvask o.l. skal ikke skje på stikkveiene eller foran blokkenes inngangsparti. Sykling, bruk av rullebrett e.l. må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse eller hinder for andre.

Ved overtredelse av parkeringsreglene vil det bli ilagt kontrollavgift fra parkeringsselskapet.

14. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, etter Styrets tillatelse. Kriterier er at andelseier skal ha god grunn til å holde dyr, samt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer (Husleielovens § 5-2).

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i pensjon uten å søke Styret om dette først.

15. FRAMLEIE AV LEILIGHET

Framleie må godkjennes av styret.

Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboere får av framleier. Andelseieren har også ansvar for at framleier retter seg etter borettslaget husordensregler.

Framleier må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

GODE TIPS OG GENERELLE BORÅD

a) BAD, WC, KRANER, LEDNINGER:

Det i andelseieren egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Mangler man selv ikke kan utbedre bør man melde til vaktmester. Vaktmesteren kan imidlertid ikke pålegges å utføre utbedringer som hører innunder andelseierens vedlikeholdsansvar.

Fett og kaffegrut må ikke kastes i utslagsvasken som ellers lett kan tilstoppes. Et par ganger i året anbefales å skylle avløpsrør med et oppløsningsmiddel. Bruk kun toalettpapir i klosettet. Kast her heller ikke større gjenstander som bleier, bind o.l.

Sjenerende sus i rørledninger kan reduseres ved ikke å skru kranen helt opp. Forlat ikke et rom der kranen står åpen. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle e.l. rundt lekkasjen. La snippen henge ned i en bøtte slik at vannet kan samles opp.

Gjør deg kjent med hvor leilighetens stoppekran befinner seg og hvordan den betjenes. Ta eventuelt kontakt med kyndig nabo eller vaktmester. Husk frostfaren! Forlat ikke leilighet om vinteren med åpent vindu til bad eller kjøkken.

b) LUFTING

Leiligheten luftes best ut ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid. Det bør være en viss ventilasjon i leiligheten, også om vinteren. La gjerne lufteventilen ha en liten åpning. Det kan ellers lett oppstå kondens på vinduene, eller et undertrykk som kan suge luft fra en leilighet til en annen via avtrekkskanalene.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte i friskluft eller avtrekksventiler. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappegang.

c) FORSIKRING

Borettslaget har tegnet fullverdig byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade i egen eller andres leilighet som følge av vannlekkasje. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg at dette er dekket i din egen innbo- og løsøreforsikring. Vi gjør oppmerksom på at ved bruk av vannseng, så må det tegnes egen forsikring mot vannlekkasje.

I skadetilfelle ved tvil, og ved skade på utvendig glass eller sanitærporselen kontaktes OBOS for å få avgjort om skaden dekkes av borettslagets forsikring.

GENERELLE BESTEMMELSER

d) OPPSIGELSER AV LEIEFORHOLDET

Av husleiekontrakten andel og aksjeleiligheter fremgår det at selskapets styre kan si opp leieforholdet hvis en leier ikke svarer til sine forpliktelser ifølge leiekontrakten, husleieloven, selskapets vedtekter, generalforsamlingens vedtak, samt husordensreglene.

Leieforholdet må i så tilfelle sies opp med minst en måneds varsel, og gjøres gjeldene fra den 1. i den påfølgende kalendermåned. Oppsigelsen må skje ved rekommandert brev og sendes til den adresse leieforholdet gjelder. Hvis det er kjent at leieren ikke bor i leiligheten, må det sendes kopi av oppsigelsen til den kjente adresse.

Det må oppgis grunnen til oppsigelsen. og en må gjøre leieren uttrykkelig oppmerksom på at sak kan reises inne 30 dager etter mottagelsen av brevet i henhold til Husleielovens § 30.

e) SALG AV LEILIGHET

Det er opp til hver enkelt andelseier hvordan man vil gå frem for å selge sin leilighet. Det anbefales å benytte en profesjonell eiendomsmegler til denne prosessen.

f) FLYTTING

Ved flytting til Manglerud Borettslag vil vi minne om følgende leveres til den nye eier:

Nøkler til leiligheten, postkasse, inngangsdør, kjeller, loft, vaskeri, og fellesrom.

Skrot og gjenstander som skal kastes i forbindelse med flyttingen plikter du selv å fjerne. Dersom dette ikke blir gjort må man påregne å bli belastet for eventuelle utgifter i denne forbindelse.

g) INDRE VEDLIKEHOLD, ETC.

Indre vedlikeholdsplikt er omtalt i husleiekontraktens § 6-9 og 10. Paragraf har følgende ordlyd. "Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innen leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner.

Til indre vedlikehold regnes likeens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt istandsetting og oppsteking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås.

Likeså plikter leieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp. For mislig omgang med vann bærer eieren selv ansvaret. (Se punkt om forsikring).

Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er med omsyn til rengjøring av trapper og andre fellesrom, samt forøvrig i alle deler pliktig å rette seg etter de gjeldene husordensregler som sammen med selskapets vedtekter vedtas som en del av leiekontrakten.

Alt arbeid som leieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skaden som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på leierens kostnad.

Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leier oppfyller sin vedlikeholdsplikt".



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 104

Manglerud Borettslag

Velkommen til årsmøte i Manglerud Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/104>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte

Det vil bli avholdt beboermøte ifb med oppstart av generalforsamlingen mandag 27.mai, kl 18.00-20.00. Har du spørsmål til saker rundt generalforsamlingen, vil levere manuell stemme, møt opp. Beboermøte vil bli i lokale til Ryenberget menighet, Enebakkveien 152 (Motsatt side av Rema 1000)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Honorar for snømåking for sesongen 2023/2024
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Ønsker mer synlig husnummer i Steinborgveien
8. Strøstasjoner ved hver blokk - om vinteren
9. Glatte trapper i oppganger - må gjøres noe med
10. Parkering
11. Forslag om vimpel og flaggstang
12. Valg av tillitsvalgte

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Manglerud Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Morten Hermansen

Forslag til vedtak

Morten Hermansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marianne Fredsvik og Tore Lundel Olsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Honorar for snømåking for sesongen 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vårt innleide vaktmesterfirma som stod for snømåking/strøring/feiing/ sa opp denne oppgaven like før vintersesongen 2023.

Styret så på muligheten for å sette bort jobben til en ny aktør eller vurdere om vi selv skulle utføre jobben da vi har alt nødvendig utstyr.

Styret landet på at det er billigere for borettslaget at vi utfører oppgaven selv mot et fast honorar, kontra det å sette bort jobben. Ved å gjøre jobben selv, blir det raskere måkt når det kommer slike snømengder som det gjorde i år.

Styret ved Liv Marit, Marianne, Marie og Mette, bestemte at Morten Hermansen skulle utføre jobben denne sesongen. Morten har gjort dette før, og har kunnskap og erfaring om å kjøre traktor mm. Oppgaven har vært å måke, strø salt/sand og vårfeiing.

Styret, ved Liv Marit, Marianne, Marie og Mette, bestemte at det faste honoraret skulle settes til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. Det betales skatt på det angitte beløpet.

Styrets innstilling

De fire nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen

Forslag til vedtak

Styret ved; Liv-Marit, Marianne, Marie og Mette, bestemte at det faste honorar skal settes til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. Nb det betales skatt på det angitte beløpet. De fire nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar for perioden 2023- 2024 var på kr 300 000.-

Styret foreslår at styrehonoraret for 2024-2025 holdes på kr 300 000.-. Beløpet ligger under snittet for borettslag på vår størrelse. Beløpet har ikke vært justert siden 2021. Vi opplyser om at beløpet er skattepliktig.

Fra OBOS har vi fått opplyst at styrehonorar i snitt som ble utbetalt i 2022 var på kr 1820.- (ref OBOS publisert 27.feb 2023) For vårt borettslag ville det ha utgjør kr 414 400.- Vi har et snitt på kr 1 339.- (224 boliger)

For borettslag som har 81-250 boliger er snittet 1 560.- pr bolig.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.- for perioden 2024-2025

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.-

Sak 7

Ønsker mer synlig husnummer i Steinborgveien

Forslag fremmet av:

Jorunn Norli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ingen synlig husnummerering av de øverste blokkene i Steinborgveien sett fra Steinborgveien. Bilister som bruker GPS blir ofte villedet til Manglerud barnehage i Magnefareet. For å se husnummer må man gå helt inn til trappene.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslagstiller sitt forslag, og har hatt dette på agendaen lenge. For å holde kostnader nede har vi valgt å ikke gjennomføre dette. Men vi ser at i 2025 vil det kanskje bli økonomisk mulig å gjennomføre dette. Estimert kostnad er ca kr 200 000 (fysiske skilt, og arbeid med å henge de opp)

Styret anbefaler at forslaget avvises, og at styret kan få lov til å gjennomføre dette når vi ser at økonomien tillater det.

Forslag til vedtak

Ønsker godt synlig husnummer, som sees fra veien. Enten skilt eller på husveggen.

Sak 8

Strøstasjoner ved hver blokk - om vinteren

Forslag fremmet av:

Anita Legland Fure

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er til tider veldig utfordrende å komme seg ut når isen ligger tykk og blank spesielt forran inngangspartiet og langs hele blokken en bor i. Og skjønner at det er en utfordring for den som strør med traktoren å kunne få gjort dette til rett tidspunkt hele tiden.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken avvises. Styret har full forståelse for det forslaget forslagstiller stiller. Men en slik ordning vil medføre estimerte kostnader på kr 100 000.-. Dette med bakgrunn i innkjøp av strøstasjoner, og at noen/firma må komme og inspisere og etterfylle disse i løpet av en sesong. Prisen er estimert ut fra den gang vi hadde singel levert på et sted, med påfylling. Forslaget kan medføre enten 14 stopp (hvis 1 beholder pr pr blokk), eller 33 stopp (1 bøtte i hver oppgang).

Forslag til vedtak

Hva med å ha strøstasjoner ved hver blokk? --- En kan enten sette opp kasser utenfor med strøsand, eller sette inn bøtter i hver oppgang. Dette vil da gjøre det mulig for beboere selv å kunne få strødd i alle fall litt, slik at det kan bli litt lettere å komme seg frem, til det blir strødd med traktoren. --- Og en kan få strødd ved inngangspartiet, hvor traktoren ikke alltid kommer til.

Sak 9

Glatte trapper i oppganger - må gjøres noe med

Forslag fremmet av:

Anita Legland Fure

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Her i Steinborgveien 42 og 44 har vi malte murtrapper som blir veldig glatte når de blir våte eller at skotøyet har våte såler. -- I desember var det 2 stygge fall i trappen i Steinborgveien 42, med 3 ukers mellomrom. Den ene var jeg, som jeg har fått varige skader av.

Styrets innstilling

Styret vil for ordenskyld opplyse at ingen trapper er malte. Trappene er slik de var da blokkene ble bygget.

Styret foreslår at forslaget avvises, da denne oppgaven ligger under det vanlige vedlikeholdet som styret følger opp.

Forslag til vedtak

En må ta en runde i alle oppgangene for å sjekke om glatte trapper gjelder hos alle, eller bare hos noen. --- Og så må det utbedres der det er behov for å sklisikre trappene for å unngå at flere folk skader seg. Sikkerhet er viktig

Sak 10

Parkering

Forslag fremmet av:

Eva Marie Grøndahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker en mer smidig måte å kunne registrere regnr på p-plassen som leies. I dag må det sendes Mail til styret som så gjør dette manuelt. Har du leiebil kan du ikke benytte plassen din før styret har oppdatert manuelt. De fleste p-selskaper har app som beboer registrerer selv.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget avvises. Siden sist generalforsamling har de som har måttet byttet reg.nr på bil fått dette gjort innen kort tid innenfor normal arbeidstid av styret. De som kontakter styret etter kl 18 eller i helgene har måttet ventet inntil 2 timer på svar. I løpet av et år, er det ca 10 personer som har hatt behov for å bytte reg nr.

En slik løsning med at enkelte plasser (el plasser) ikke skal kunne vises i en app, er nødvendigvis ikke så enkelt. Sannsynligvis må appen tilpasses, og det vil koste penger og betales av felleskapet.

Forslag til vedtak

Ønsker en løsning hvor man selv oppdaterer og gjerne kan ha 2 ulike regnr registrert på plassen sin. Dette gjelder IKKE på ladeplassene, kun de vanlige p-plassene.

Det er ikke en endring av parkeringsvedtektene.

Sak 11

Forslag om vimpel og flaggstang

Forslag fremmet av:

Roy Strand- Svartdalsveien 48

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagstiller ønsker en vimpel som er grønn som gresset, med hvite boksaver med borettslagets navn. Hvit flaggstang. Flaggstang ca 10-15 m høyde, kommer an på plassering.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget er godt, men at det ikke bør gjennomføres før vi har bedre råd. Forslaget bør derfor avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Hermansen

Morten har bodd lenge i borettslaget. Videre har Morten en god kontroll på hva som er gjort med borettslaget (oppgradering av blokker og uteområdene). Har en god oversikt og kontroll på økonomien i borettslaget sammen med styret og OBOS.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Marit Henriksen

Opptatt av at borettslaget skal driftes godt og forsvarlig. Det skal være et godt borettslag å bo i samtidig som beboeres ønsker må veies opp mot økonomien og borettslaget som helhet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sondre Arnseth Jacobsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Rune Edstrøm
- Tore Lundell Olsen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Morten Hermanen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Liv Marit Henriksen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Hermansen	Steinborgveien 40
Styremedlem	Marianne Dahl Fredsvik	Svartdalsveien 48
Styremedlem	Liv Marit Henriksen	Manglerudveien 11
Styremedlem	Marie Therese Strandmann	Manglerudveien 2
Styremedlem	Mette Valø	Manglerudveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marianne Dahl Fredsvik	Svartdalsveien 48
Morten Hermansen	Steinborgveien 40

Varadelegert

Valgkomiteen

Rune Edstrøm	Manglerudveien 9
Tore Lundell Olsen	Svartdalsveien 46

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post manglerud@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](#).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Manglerud Borettslag

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter.

Manglerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526181, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 186 227 231

Første innflytting skjedde i 1947. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Manglerud Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styrets oppgaver og ansvar

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov og boligselskapets vedtekter (spesielt relevant er Lov om burettslag). Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Styret skal bl.a. sette inn tiltak som skal forhindre at boligmassen forringes i verdi.

Gjennomføring av Generalforsamling i 2023

Generalforsamlingen ble gjennomført digitalt. Det ble avholdt et beboermøte i perioden mens den digitale generalforsamlingen pågikk.

Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2023.

Ingen av de innkomne forslagene til GF 2023 ble vedtatt.

Styrets arbeid for perioden 2023/2024

I perioden 2023/2024 har styret fulgt opp reklamasjonsoppgaver som har hengt igjen etter oppussingen av borettslaget. Dette gjelder både på blokker og uteområde. Vi har befaringer hvert år, og dessverre dukker det opp noen småting som vi må tak i.

Styret bruker også mye tid på å følge opp de som utfører «daglige» oppgaver i vårt borettslag (Karlsen vaktmester, Hagespesialisten, Ren service (vask), rørlegger og andre vi har serviceavtale med).

Husleieøkning

Borettslaget har hatt en betydelig økning av sine faste utgifter gjennom 2023. I og med at vi har mye lån, er det særlig økt rente som slår ut.

Husleien har vært satt opp fortløpende basert på kjente kostnadsøkninger. Vi trodde derfor vi kunne fortsette med forholdsvis moderate økninger av husleia. Men vi må erkjenne at vi bommet ved årsskiftet 2023/2024. Det dukket også opp uforutsette saker og disse hadde vi ikke tatt nok høyde for.

Noen eksempler på økte kostnader:

- Kommunale avgifter har økt betraktelig og det er varslet ytterligere kraftige økninger framover mot 2027. Fra 2021 har denne utgiften økt fra kr 1 745 379.- til 2 427 000.- i 2024.
- Fastrenten på husbanklånet som borettslaget har, opphørte i 2023. Det medførte renteøkning på rundt 2 prosentpoeng.
- Renten på OBOS-lånet (som er den desidert største delen av våre lån) økte fra 3,61% i november 2022 til 5,43% i oktober 2023. I kroner betyr dette en økning fra ca kr 220 400 til kr 281 400.- pr mnd. (renter og avdrag). En total økning på kr 732 000.- i år.

Med bakgrunn i dette - og for å dekke opp prosjektet med fornying av kloakkrørene - bestemte styret at husleien måtte settes opp med 33% fra 01.01.2024. Styret er klar over at en slik stor økning kan være vanskelig for mange. Men for å slippe å ta opp ytterligere lån, så vi dette som den beste løsningen tross alt.

Fremtidige vedlikeholds oppgaver

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2024-2055 og estimert kostnader for dette. Ved å ha en god oversikt frem i tid, kan man starte tidlig med å planlegge økonomien. Styret har så langt estimert et kostnadsbilde (2022 priser) på kr 30 200 000,- i perioden 2037-2055. Dette er kostander for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt:

En total oversikt så langt: NB det er estimerte kostnader slik at det reelle tallet kan avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

Kategori	Underkategori	Tittel	Da	Bygnii	Status	Budsjett
∕VS		Rørfornyning av kloakk ledninger	2024		Planlagt	3 000 000
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Trappeneser	2026		Til vurdering	500 000
∕VS	Varmtvannsbereidere	Skifte ut VV bereidere	2030		Til vurdering	3 000 000
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Overflatebehandling av fellesområder	2037		Planlagt	2 500 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vask av alle fasader	2037		Planlagt	2 000 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Male utvendig blokker	2042		Til vurdering	4 200 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	utskiftning av vinduer	2052		Til vurdering	12 000 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vurdering om tak må gjøres noe med.	2055		Til vurdering	3 000 000

Rørfornyning

For å unngå brudd på ledningsnett og dermed kostbare akutte reparasjoner, ble det varslede rørførings-prosjektet igangsatt mars 2024. Arbeidet skal være ferdig oktober 2024.

Nå dette skrives, har vi så vidt startet opp, slik at vi ikke kan si noe om eventuelle utfordringer som måtte komme.

Dugnad

Før sommeren 2023 ble det avholdt dugnad i borettslaget. Det møtte opp ca 35 andelseiere (dvs 35 leiligheter)

Fokus på dugnaden var å fjerne avfall fra fellesområder som loft og kjellere. Det ble fjernet ca 1,5 tonn med avfall i tillegg til spesialavfall som maling, olje og EE avfall (elektriske varer).

NB. 1 uke etter at diverse fellesområder var tømt, var det på nytt satt avfall på mange av de tømte områdene!

Søppel på fellesområder som loft og kjellere.

Vaktmesterfirmaet går runder to ganger i måneden og sjekker fellesområdene. Det vi dessverre ser, er at søppelmengden som settes på loft, nederst i trappeoppgang, sykkelboder etc, ikke avtar. Vaktmesterfirmaet fjerner avfall ca hver annen uke. Men de opplever på sine runder at nytt søppel dukker opp så å si med en gang etterpå. I rapporten vi får fra vaktmesterfirmaet, ser styret at det er enkelte oppganger som peker seg negativt ut med gjentakende og store mengder avfall.

Styret har tatt opp dette med avfall på loft/kjeller siden 2012. Men ikke noe ser ut til å hjelpe! Så hvordan skal vi i felleskap hindre denne forsøplingen som påfører oss alle unødvendige

kostnader? Eller er andelseierne fornøyd med at noen rydder etter oss, og vi betaler hva det måtte koste? Styret vil fra juni 2024 begynne å dele rapportene vi får fra vaktmesterfirmaet med beboerne. Da kan alle se hvor mye avfall det faktisk er.

Vaktmesterfirmaet fjerner ca 8 tonn avfall fra fellesområdene i året!

Søppel på uteområde

Det brukes mye tid på å plukke søppel som kastes ute på fellesområdene. Det er unødvendig bruk av tid og penger å måtte plukke opp søppel som beboere kaster fra seg. Her må vi bare oppfordre alle til å kaste sitt eget avfall i beholdere som er plassert rundt på området.

Kjøring på uteområde

Etter at vi satte opp mange steiner/jernstolper/blomsterurner for å hindre bilkjøring på plener og blomsterbed, har vi sett at dette har hatt en stor effekt. Vi ser av skader på jern, steiner som er flyttet og blomsterurner som veier mange hundre kilo, at mange har prøvd å kjøre på disse for å flytte dem.

Det som har blitt «populært» det siste året, er kjøring på gangstiene som går rundt ved Steinborgveien 30-36. Styret har snakket med mange av de budbilene og drosjene som har forvillet seg ut på gangstiene. Felles for dem er at de har kjørt etter GPS. GPS'en sier at de skal kjøre inn ved barnehagen og så ta gangveien for å komme til nevnte adresser. Vi har derfor satt opp flere sperre-elementer med skilt. Innkjøringen er gjort så trang at man nå burde forstå at det er gangvei, ikke bilvei.

Noen bilder fra de de som har forvillet seg ut:



Dører til oppganger/kjellere som ikke lukkes/låses

Dessverre har beboere opplevd å bli frastjålet ting fra kjellerboden. Styrte ser at i enkelte blokker står døren til oppgangen åpen nesten 24/7-365. Styret/vaktmester lukker dem igjen, men de settes like fort opp igjen. Vi peker her på den «verste» blokka, Steinborgveien 42-44. Vi hengte opp en lapp i sommer og det kan virke som om det har hjulpet.

Når dører til oppgangen står åpen og man heller ikke låser døra til boder/sykkelboder etter seg, ja så gjør man det veldig lett for de som har uærlige hensikter!

Styret må bare oppfordre til at man lukker og låser dører etter seg.

Etterbestilling av innglassing til balkonger

Styret har fått mange spørsmål om etterbestilling av innglassing til balkongene. Leverandøren her er Lumoen AS og andelseier må selv kontakte selskapet.

Fellesgjeld pr leilighet

Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, må du kontakte OBOS.

IN-lån

IN-ordningen betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sitt IN-lån og med det få en lavere gjeld på sin leilighet og dermed lavere husleie. På husleiefakturaen står det hvor stor del av månedlig husleie som utgjøres av IN-lånet. Dette er hva du får i lavere kostnader/husleie ved å løse ut (betale tilbake) IN-lånet.

Ved å ta kontakt med OBOS via E-post: fa@obos.no vil du få de nødvendige opplysninger for å nedbetale IN-lånet.

Snømåking

Styret fikk en utfordring ved inngangen til vintersesongen 2023/2024 ved at vaktmester firmaet sa opp sin avtale om maskinell måking og strøing på borettslagets eiendom. Men de kunne fortsatt å håndmåke rundt avfallsstasjonene.

Ved å undersøke noe i markedet, og basert på tidlige erfaringer, bestemte styret at vi skulle utføre denne oppgaven selv med det utstyret vi har stående. Ved å måke selv kan vi ta unna snøen hurtigere, rydde opp, og fjerne snø som måkes mot innkjøringer mm etter at kommunen har måkt fortauer/veier. Vi bruker både sand og salt for å strø og forsøke å hindre is.

Snømåkingen med traktor ble utført av styreleder.

Lufteluker i leilighetene.

Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få dem åpnet igjen. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen, vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil kunne oppleve fuktighet og i verste fall mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid stå i en åpen stilling gjennom hele året. Men det er mulig å regulere åpningen noe avhengig av vær og vind. Vi viser til eget bilag fra OPAK som ligger bakerst i denne innkallingen.

Kjøkkenventilator

Styret vil nok en gang presisere at det ikke er lov å lede avtrekk fra kjøkkenvifte ut i noen luftkanaler. Det må brukes kjøkkenventilator med kullfilter.

Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for skader som følger av feil bruk. Matos kan skade fasaden slik at den må males på nytt. Eventuelle utgifter til dette vil belastes andelseier.

Piper/vedovn

Styret minner om at hvis du skal bytte vedovn eller sette inn ny, skal styret kontaktes. Arbeidet på piper må utføres av fagpersonell og dokumentasjon på dette må fremlegges for styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Manglerud Borettslag har to lån i OBOS Banken og ett i Husbanken. Begge lånene i OBOS Banken er annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 5,59%. Det ene lånet er et IN-lån. Lånet i Husbanken er et annuitetslån med halvårlig forfall og en flytende rente på 4,49%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er på kroner 246 256 for 2024. Det er en økning på kroner 12 396 fra 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 33% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		423 652	1 479 463	423 652	586 406
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 411 899	3 335 908	4 240 710	12 018 300
Tilbakeføring av avskrivning	14	23 093	266 111	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 090 448	-4 216 404	-246 000	-2 785 000
Red. annen langs. gjeld		0	-390 500	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 177 898	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 891	-926	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		162 755	-1 005 811	3 994 710	9 233 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		586 406	473 652	4 418 362	9 819 706

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 418 768	1 298 377
Kortsiktig gjeld	-1 832 362	-874 726
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	586 406	423 651

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 916 431	5 107 750	6 193 188	7 625 868
Innkrevde felleskostnader	2	13 356 950	11 999 686	13 142 812	18 101 132
Andre inntekter	3	734 864	734 173	550 000	650 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 008 245	17 841 609	19 886 000	26 377 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-64 860	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-23 093	-266 111	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 125	-13 375	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-160 000	0	-150 000
Forretningsførerhonorar		-233 860	-224 435	-237 000	-248 000
Konsulenthonorar	7	-15 380	-20 960	-20 000	-10 000
Kontingenter		-44 800	-44 800	-44 800	-44 800
Drift og vedlikehold	8	-2 748 356	-3 214 791	-1 946 000	-6 987 000
Forsikringer		-775 697	-682 713	-750 000	-848 000
Kommunale avgifter	9	-2 095 255	-1 785 600	-2 036 000	-2 427 000
Energi/fyring		-834 434	-999 398	-1 200 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 242 714	-1 061 547	-1 100 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-1 112 002	-1 197 284	-1 752 490	-1 158 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 482 015	-10 035 872	-9 471 290	-14 358 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		11 526 230	7 805 737	10 414 710	12 018 300
Innbetalt andel fellesgjeld		2 177 898	0		
DRIFTSRESULTAT		13 704 128	7 805 737	10 414 710	12 018 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 101	74 559	70 000	0
Finanskostnader	12	-8 315 331	-4 544 388	-6 244 000	-8 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 292 230	-4 469 829	-6 174 000	-8 400 000
ÅRSRESULTAT		5 411 898	3 335 908	4 240 710	3 618 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 411 898	3 335 908		

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 720 314	49 720 314
Tomt		1 611 083	1 611 083
Andre varige driftsmidler	14	77 186	100 279
Miljøbankkonto, øremerket		218 401	118 448
Langsiktige fordringer	15	21 609	21 609
SUM ANLEGGSMIDLER		51 648 593	51 571 733
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		332 313	374 623
Andre kortsiktige fordringer	16	36 765	63 516
Driftskonto OBOS-banken		1 609 390	540 400
Sparekonto OBOS-banken II		440 300	319 838
SUM OMLØPSMIDLER		2 418 768	1 298 377
SUM EIENDELER		54 067 361	52 870 111
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	18	-133 199 019	-138 610 917
SUM EGENKAPITAL		-133 176 619	-138 588 517
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	184 440 334	189 708 680
Borettsinnskudd	20	751 700	751 700
Annen langsiktig gjeld	21	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	213 584	117 522
SUM LANGSIKTIG GJELD		185 411 618	190 583 902
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		503 063	480 610
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	0
Påløpte renter		884 737	94 160
Påløpte avdrag		444 562	299 861
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 832 362	874 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 067 361	52 870 111

Pantstillelse	22	210 547 700	210 547 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024
Styret i Manglerud Borettslag

Morten Hermansen /s/

Marianne Dahl Fredsvik /s/

Liv Marit Henriksen /s/

Marie Therese Strandmann /s/ Mette Valø /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 274 579
Balkong - ny i 2022	1 457 412
Garasje	387 000
Parkering	193 800
Garasje Karlsen	55 200
Lading elbil	42 800
Nedbetaling balkong	20 625
Balkong nedbetaling 36 mnd	4 584
Kapitalkostnader på IN-lån	6 665 935
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	250 496
Overført til kapitalkostnader	-6 916 431
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 436 000

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje Karlsen	-55 200
Parkering	-22 050
Garasje	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 356 950

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	370 080
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 100
Antenneleie 2023 - Ice	40 387
Strøm antenne 2023 - Ice	15 000
Antenneleie 2023 - Telia	29 797
Strøm antenne 2023 - Telia	7 500
Leie av grunn til riggplass	51 000
Strøm EL-bil aug-okt	600
Ekstra strøm 2023 - Ice	4 000
Nettinnbetalinger	100
Nøkler	6 000
Utleie	300
Vaskeripenger	135 000
SUM ANDRE INNTEKTER	734 864

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 366, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 203
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 178
SUM KONSULENTHONORAR	-15 380

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hagespeiselisten AS	-873 219
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-873 219
Drift/vedlikehold bygninger	-86 758
Drift/vedlikehold VVS	-156 179
Drift/vedlikehold elektro	-25 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-596 055
Drift/vedlikehold brannsikring	-276 657
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-414 883
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 188
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-76 820
Kostnader dugnader	-1 461
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 748 356

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 151 846
Feieavgift	-11 985
Renovasjonsavgift	-931 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 095 255

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Container	-11 248
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 821
Diverse leiekostnader/leasing	-165 953
Driftsmateriell	-10 516
Vaktmestertjenester	-318 125
Renhold ved firmaer	-460 739
Snørydding	-61 448
Andre fremmede tjenester	-18 785
Trykksaker	-10 194
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 180
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 366
Andre kontorkostnader	-1 935
Telefon, annet	-4 835
Porto	-400
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 973
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 649
Kontingenter	-4 900
Bank- og kortgebyr	-2 966
Velferdskostnader	-170

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 112 002
----------------------------------	-------------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 691
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 253
Andre renteinntekter	1 157

SUM FINANSINNTEKTER	23 101
----------------------------	---------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-213 116
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 618 071
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 474 191
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 953

SUM FINANSKOSTNADER	-8 315 331
----------------------------	-------------------

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954		9 068 600
Oppskrevet 1972		2 093 457

REHABILITERING/TILEGGSBEBYGGELSE

Kostpris/bokført verdi 1989		14 913 100
Tilgang 2000		23 645 157

SUM BYGNINGER		49 720 314
----------------------	--	-------------------

Gnr.148/bnr.186 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2018	43 900	
Avskrevet tidligere	-43 899	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 653 438	
Avskrevet tidligere	-1 653 437	
		1
Ballnett		
Tilgang 2022	50 000	
Avskrevet tidligere	-16 667	
Avskrevet i år	-16 667	
		16 667
Fotballmål		
Tilgang 2021	19 281	
Avskrevet tidligere	-12 854	
Avskrevet i år	-6 426	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1954	4 500	
Tilgang 1989	1 500	
		6 000
Parkeringsplasser		
Tilgang 2017	54 516	
		54 516
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		77 186
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-23 093

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum/innskudd lokaler	21 609
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	21 609

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	36 765
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 765

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	131 056 919
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	2 177 898
Reduksjon EK fra IN	-58 198
SUM ANNEN EGENKAPITAL	133 176 619

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

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

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,57 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-23 240 000	
Nedbetalt tidligere	17 038 970	
Nedbetalt i år	1 220 700	
		-4 980 330

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-56 545 902	
Nedbetalt tidligere	920 959	
Nedbetalt i år	571 388	
		-55 053 555

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-130 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 117 293	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 298 360	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	2 177 898	
		-124 406 449

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-184 440 334
------------------------------------	--	---------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-751 200
Korrigert innskudd	-500

SUM BORETTSINNSKUDD	-751 700
----------------------------	-----------------

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-213 584
Andre innskudd	-6 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-219 584
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	751 700
Pantelån	184 440 334
Påløpte avdrag	444 562
	1
TOTALT	185 636 597

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 720 314
Tomt	1 611 083
TOTALT	51 331 397

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oe@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.01 og 20.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Rør-i-rør	Oppstart av prosjekt rør-i-rør.
2020	Inngangsparti	Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2020	Vaskeri	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem. Malt vaskerier.
2019 - 2020	Balkonger	Rehabilitering av samtlige balkonger
2018	Drenering	Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drengbasseng er ferdig.
2018	Lys	Bytte til led- lys i alle fellesområder med sensor.
2018	Vinduer	Vinduer på fellesområder som loft/kjeller er byttet. Resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
2018	Postkasser	Byttet postkasser i alle blokkene
2018	Maling	Malt alle oppganger
2018 - 2020	Uteareal	Vår nye park med avdekket fjell, vanddammer, beplantning og sitteplasser er ferdig. Hele uteområdet er rehabilitert.
2018 - 2019	Lading EL-bil	61 nye garasjer med EI-billadning er satt opp og i bruk
2017	Avfallsstasjoner/Dører	Satt opp nye avfallsstasjoner 2016 Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører.
2017	Drenering	Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 16
2017	Brannsikkerhet	Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktentral.
2017	Generell rehabilitering	Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder
2017 - 2020	Generell rehabilitering	Samtlige blokker rehabilitert.
2016	Inngangsparti	Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 16.
2016	P-plasser	Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
2016	Vaktmestergarasje	Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen

2014	Drenering	Drenering av Steinborgveien.
2012	Takrenner	Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.
2011 - 2011	Vindusrehabilitering	Skiftet ut alle gamle vinduer og balkongdører.
2006 - 2007	Malt fasader i Manglerudveien 2-16.	Drenert/oppgradert utenfor Manglerudveien 1 a-c og Svartdalsveien 50-54. Oppussing av vaktmestergarasje,- kontor/-bad.
2005 - 2006	Total rehabilitering av våtrom.	Samt installasjon installasjon av felles varmtvann. Drenering.
2004	Påbegynt drenering av borettslagets bygninger	Samt påbegynt sliping og lakkering av borettslagets loftsarealer.
2003 - 2004	Maling av fasader.	Oppgradering av felles uteareal iht utomhusplanen vedtatt på generalforsamlingen 2000.
1999 - 2000	Rehabilitering/nye balkonger.	Ombygging av antenneanlegget.
1997	Utskifting av hoveddører med dørtelefonanlegg.	
1993 - 1994	Ombygging av el-anlegget.	
1987	Rehabilitering av borettslagets bygninger.	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 104 Selskapsnavn: Manglerud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Morten Hermansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Fredsvik og Tore Lundel Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Honorar for snømåking for sesongen 2023/2024

Styret ved; Liv-Marit, Marianne, Marie og Mette, bestemte at det faste honorar skal settes til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. Nb det betales skatt på det angitte beløpet. De fire nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.-

For

Mot

Sak 7 Ønsker mer synlig husnummer i Steinborgveien

Ønsker godt synlig husnummer, som sees fra veien. Enten skilt eller på husveggen.

For

Mot

Sak 8 Strøstasjoner ved hver blokk - om vinteren

Hva med å ha strøstasjoner ved hver blokk? --- En kan enten sette opp kasser utenfor med strøsand, eller sette inn bøtter i hver oppgang. Dette vil da gjøre det mulig for beboere selv å kunne få strødd i alle fall litt, slik at det kan bli litt lettere å komme seg frem, til det blir strødd med traktoren. --- Og en kan få strødd ved inngangspartiet, hvor traktoren ikke alltid kommer til.

For

Mot

Sak 9 Glatte trapper i oppganger - må gjøres noe med

En må ta en runde i alle oppgangene for å sjekke om glatte trapper gjelder hos alle, eller bare hos noen.
--- Og så må det utbedres der det er behov for å sklisikre trappene for å unngå at flere folk skader seg.
Sikkerhet er viktig

For

Mot

Sak 10 Parkering

Ønsker en løsning hvor man selv oppdaterer og gjerne kan ha 2 ulike regnr registrert på plassen sin.
Dette gjelder IKKE på ladeplassene, kun de vanlige p-plassene.
Det er ikke en endring av parkeringsvedtektene.

For

Mot

Sak 11 Forslag om vimpel og flaggstang

Forslaget avvises

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Morten Hermansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Liv Marit Henriksen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sondre Arnseth Jacobsen

valgkomite (kun 2 skal velges)

Rune Edstrøm

Tore Lundell Olsen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Morten Hermanen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Liv Marit Henriksen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Manglerudveien 11
0678 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy StensethTelefon: 948 49 757
E-post: tommy.stenseth@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