MANGLERUDVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Report
Egenerklæring
Åsrberetning
Meglerbrev
Regkart
Energiattest
Husordensregler
Vedtekter
Protokoll til årsmøte mai 2024
Nabolagsprofil
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

REPORT

Tilstandsrapport

Manglerudveien 14, 0678 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 186
Andelsnummer 94

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 15431-1518 **Referansenummer:** KF3239

Autorisert foretak: Torgeir Lien

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.

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

Uavhengig Takstingeniør

post@torgeirlien.no

928 33 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i lavblokk på Manglerud/Høyenhall. Topp- og endeleilighet som består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Stue med utgang til sydvestvendt innglasset balkong. Ny innglassing i 2019. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

Leilighet - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2010. Karm og ramme i tre. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Lotus rentbrennende peisovn fra 2013 i stue. Varmebestandig gulvplate i herdet glass foran ildsted. Pipeløp ble rehabilitert med nye stålrørsforinger i 2019. Fabrikkmalte 4-speils soveromsdører og baderomsdør.
Innvendige rom, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré og kjøkken. Enstavs eikeparkett fra 2013 i stue og begge soverom. Parketten ble slipt og overflatebehandlet med voks i 2024. Malte veggoverflater. Veggoverflater er malt i 2024/2025. Mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malte betonghimlinger. Himlinger ble malt i 2023.
Andre opplysninger: Nytt callinganlegg med kamera og monitor i 2019. 2-dørs skyvedørsgarderobe fra 2022 i entré. 3-dørs skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Termostatstyrte panelovner i entré, stue og begge soverom. Rullegardiner fra 2019 på vinduer i stue og begge soverom.

VÅTROM Gå til side

Baderommene i borettslaget ble rehabilitert i 2005/2006. Keramiske fliser på vegger. Malt betonghimling. Keramiske fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Nye gulvfliser, termostat og varmekabler som ble lagt oppå eksisterende gulv i 2024. Sluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett fra 2024. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter i hvit høyglans. Ny servant med servantbatteri og servantskap i 2023. Speilskap med integrert belysning over servant. Dusjkabinett fra 2024. Dusjgarnityr med hånddusj. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av baderomsvegg.

KJØKKEN Gå til side

KVIK kjøkkeninnredning fra 2024, med glatte hvite fronter som har integrerte håndtak. Benkeplater i laminat og kompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og 78 cm bred induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenventilator fra 2024 med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber. Synlige vannrør på bad er i forkrommet kobber. Stoppekraner er plassert bak luke ved siden av toalett. Felles avløpsrør av plast. Det opplyses at avløpsrør ble skiftet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2005/2006. Naturlig ventilasjon. Friskluftsventil i yttervegg i stue, begge soverom, kjøkken og bad.

Nye kapper på friskluftsventiler i stue, kjøkken og begge soverom i 2019. Spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap er lokalisert i trappeoppgang utenfor leiligheten. 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser, 1 stk. 15A kurs og 1 stk. 10A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarslere er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

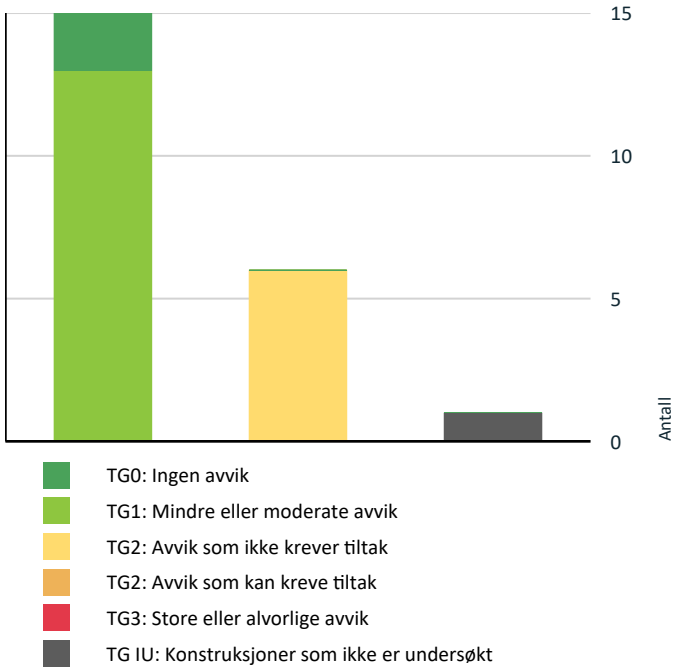
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

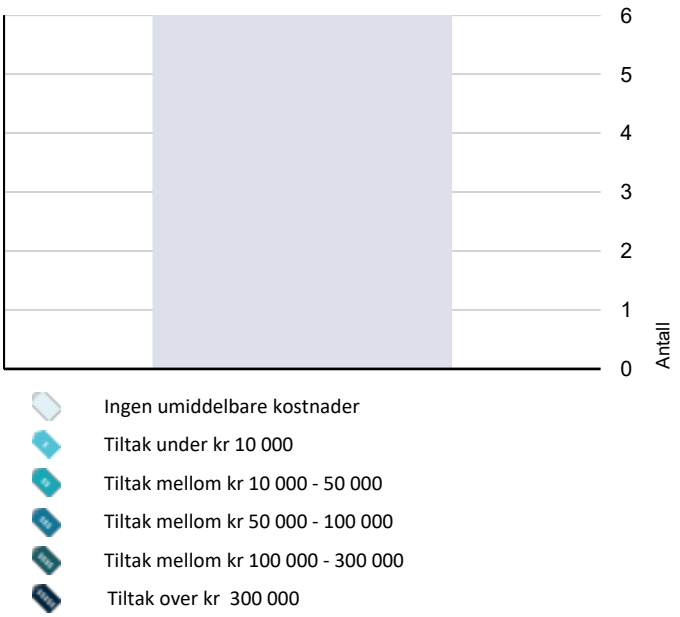
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad. > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad. > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1947

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2010. Karm og ramme i tre.
Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med kikkehull.
Døren har normal bruksslitasje, standard og funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med gulvareal på ca. 9 m². Ny innglassing i 2019. Balkongdekke i betong som er malt. Takmontert lampe og veggmontert dobbel stikkontakt.
Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Generelt om vedlikehold av balkonginnglassing: Balkonginnglassing krever periodisk kontroll. Bevegelige deler bør behandles med egnet smøremiddel iht. leverandørens anbefalinger.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige rom, bortsett fra våtrom:
Gulv: Fliser i entré og kjøkken. Enstavs eikeparkett fra 2013 i stue og begge soverom. Parketten ble slipt og overflatebehandlet med voks i 2024.
Vegger: Malte overflater. Veggoverflater er malt i 2024/2025. Mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken.
Himlinger: Malte betonghimlinger. Himlinger ble malt i 2023.

Noe ujevnheter i flisoverflater.
Normal slitasjegrad. Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 10 mm i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på mellom 0-15 mm gjennom hele rommet gir TG 1. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Lotus rentbrennende peisovn fra 2013 i stue. Varmebestandig gulvplate i herdet glass foran ildsted. Pipeløp ble rehabilitert med nye stålrørsforinger i 2019.
Eier opplyser at ildstedet fungerer bra.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte 4-speils soveromsdører.
Normal slitasjegrad.

TG 2 Innvendige dører - 2

Fabrikkmalt 4-speils baderomsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsvelling nederst på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD.

Generell

Baderommene i borettslaget ble rehabilitert i 2005/2006.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt betonghimling.
Normal slitasjegrad.

3. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Nye gulvfliser, termostat og varmekabler som ble lagt oppå eksisterende gulv i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med avvik i fallforhold så lenge det dusjes i dusjkabinett og sluk rengjøres regelmessig. Ved oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring for membran. Membran er synlig i sluk. For øvrig lot seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes også i forhold til alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gulvsluk bør rengjøres regelmessig for å hindre at det går tett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk

3. ETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett fra 2024. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter i hvit høyglans. Ny servant med servantbatteri og servantskap i 2023. Speilskap med integrert belysning over servant. Dusjkabinett fra 2024. Dusjgarnityr med hånddusj. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, siden badet ikke er av nyere dato og bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen,

3. ETASJE > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av baderomsvegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket "naturlig avtrekk" kan derfor ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger). Det er ikke registrert tegn på unormale fuktverdier på vegger i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KVIK kjøkkeninnredning fra 2024, med glatte hvite fronter som har integrerte håndtak. Benkeplater i laminat og kompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og 78 cm bred induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper.
Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra 2024 med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber. Synlige vannrør på bad er i forkrommet kobber. Stoppekraner er plassert bak luke ved siden av toalett. Vannrør vurderes også i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør av plast. Felles avløpsrør av plast som er synlig bak luke ved siden av toalett og også synlig i kjeller. Det opplyses at avløpsrør ble skiftet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2005/2006.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventil i yttervegg i stue, begge soverom, kjøkken og bad. Nye kapper på friskluftsventiler i stue, kjøkken og begge soverom i 2019. Spalteventiler i vinduer. TG 1 med bakgrunn i at alle rommene har friskluftsventil/spalteventil.
Det bemerkes at ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap er lokalisert i trappeoppgang utenfor leiligheten. 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser, 1 stk. 15A kurs og 1 stk. 10A kurs.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
   I min eiertid, ja.

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

   Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:
   - Samsvarserklæring fra Elektriker´n Kjell Sæterøy AS, datert 03.10.2013: Oppgradering av el. anlegg i forbindelse med ny kjøkkeninnredning, med blant annet opplegg av lys, stikkontakter, brytere, nye kurser m.m.

   - Samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 19.09.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

   - Samsvarserklæring fra El-Effekt AS datert 05.04.2024. Arbeidsbeskrivelse: Tilpasning nytt kjøkken. Opplegg kjøkken. Flyttet komfyr- og platetoppkontakter. Montert støpsel for platetopp. Bytte av lampe gang-bad levert av kunde.

   - Samsvarserklæring fra Kampen Installasjon AS datert 19.09.2024. Arbeidsbeskrivelse: Montert 2 nye kundens lamper på soverom og kontor. Boret hull til krok i stue. Tatt en enkel el kontroll i hele boligen. Målt vk på bad. Liten jordfeil. Må ettermåles når vk har stått på en stund.

   - Samsvarserklæring fra Kampen Installasjon AS datert 31.10.2024. Arbeidsbeskrivelse: Målt jordfeil. Ikke Nexans kabel. Frakoblet bak termostat. Bestilt Eleco.

   - Samsvarserklæring fra G4 Elektro datert 27.02.2025. Arbeidsbeskrivelse: Varmekabel. Fliser.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende deler av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3, og anlegget gis TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere som er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

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

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

   På kontrolletiketten på apparatet står det at det ble utført service iht. NS 3910 i oktober 2024.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
   Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.
   Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at boligselskapet har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

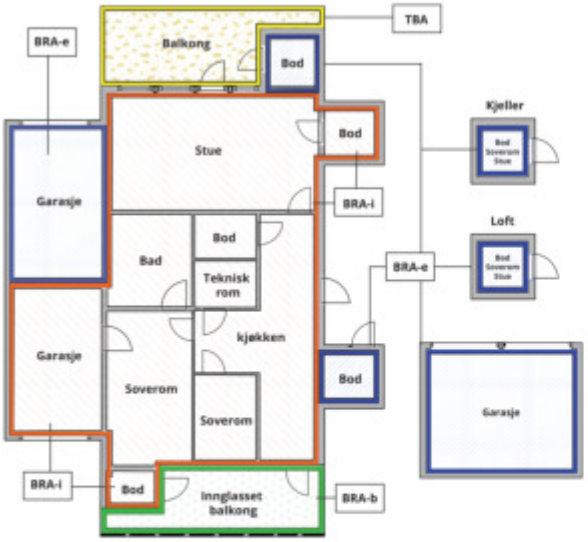
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	63		10	73	
Kjeller		6		6	
SUM	**63**	**6**	**10**		
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.		Innglasset balkong.
Kjeller		2 kjellerboder.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,50 m.
Innglasset balkong med gulvareal på ca. 9 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er innglassede balkonger å betrakte som S-rom. I arealberegningen skal vegg mellom S-rom og P-rom tas med i S-rommets areal. Dvs. at arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue/soverom er medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue/soverom er arealet ca. 10 m².
Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på 10,5 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,2 og 3,8 m².
Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og måleverdig areal er inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022:
Garderobemannen: Ny 2-dørs skyvedørsgarderobe i entré.

2023:
RS Rør Service AS: Ny servant med servantbatteri og servantskap på bad.

2024:
Gulvtech Prosjekt AS: Slipt og vokset parketten i stue og begge soverom.
Nytt kjøkken med nye hvitevarer. Kjøkkenet ble delvis montert av KVIK og delvis i egen regi.
El-Effekt AS: Ny tilkobling komfyr, alt av elektr. arbeid ved oppussing kjøkken. Koblet til ny lampe på badet.
Kampen Installasjon: sjekket stikkontakter, målt feil på varmekabler, satt inn ny termostat på badet, satt inn noen taklamper.
Eleco AS: Lagt nye varmekabler på baderomsgulv, nye fliser over dem, satt inn nytt toalett.
Comfort Bryn: Tatt ut badekar og satt inn dusjkabinett. Ifm. nytt kjøkken ble oppvaskkummen flyttet og Waterguard installert.
Låsemekanismen til vedovn gikk i stykker. Ble reparert med originaldel. Modena hadde delen og Varia Mekaniske Verksted bygde den inn.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	63	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Renate Madsen	Kunde

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	186	0	0	31905.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Manglerudveien 14

Hjemmelshaver
Manglerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
301/MANGLERUD BORETTSLAG	950526181	301	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Renate Madsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
94

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Lavblokk over 3 etasjer + kjeller og loft.
Grunnmur i betong.
Bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon.
Støpt kjellergulv.
Yttervegger er tilleggsisolert og pusset/malt (systempuss).
Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrasso. Rekkverk i stål.
Etasjeskillere i betong.
Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein.
Det er fellesvaskerier i brl.
Brl. består av 224 andelsleiligheter.
Hjemmeside: www.manglerudborettslag.no

Utbedringer i regi av borettslaget utført de siste år (Arbeidene ble utført i tidsrommet 2017-2020):
- Nytt parkanlegg mellom husene med dammer, sitteplasser, vannspeil, busker og beplantning.
- Oppgraving og drenering rundt husene.
- Bytte kjellervinduer.
- Alle fasader er strippet for gammel puss og isolasjon og ny isolasjon med hvit puss påført.
- Alle balkonger er renoverte, nye rekkverk, nye utelys.
- Takene er renoverte.
- Nye inngangsdører med elektronisk lås og låsebrikke.
- Nytt inngangstak over ytterdør.
- Nytt video-ringeanlegg til ytterdør.
- Piper er renoverte med innvendige stålrør.
- Nye ventiler innvendig.
- Nye garasjer og ny asfalt på gårdsplass.
- Byttet lys på fellesområder i blokkene, oppganger, loft og kjellere.
- Maling av oppganger.
- Bytte av postkasser.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	87808209			

Kommentar

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

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2025		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KF3239

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38250108

Selger 1 navn
Renate Madsen

Gateadresse
Manglerudveien 14

Poststed	Postnr
Oslo	0678

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 213618654

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var litt svartsopp på badet. Ble desinfisert flere ganger og lagt nye fliser og varmekabler. Problemet er løst nå.

Document reference: 38250108

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Comfort bryn: tatt ut badekar og satt inn dusjkabinett. Eleco: lagt nye varmekabler på gulv, nye fliser over dem, satt inn nytt toalett.
Arbeid utført av	eleco as og comfort bryn

Filer

Faktura 19514.pdf

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	ifm. nytt kjøkken ble oppvaskkummen flyttet, Waterguard installert.
Arbeid utført av	comfort bryn

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

Beskrivelse	låsemekanismen til vedovn gikk i stykker. Ble reparert med originaldel av produsenten. Fa. Modena hadde delen og varia mekaniske verksted bygde den inn.

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	eleffekt: ny tilkobling komfyr, alt av elektr.arbeid ved oppussing kjøkken. Koblet til ny lampe på badet. Kampen Installasjon: sjekket stikkontakter, målt feil på varmekabler, satt inn ny termostat på badet, satt inn noen taklamper eleco: nye varmekabler på badet.
Arbeid utført av	eleffekt, Kampen Installasjon og eleco

Filer

Jobbdokumentasjon_Nelfo.pdf Samsvarserklæring Renate Madsen 23524.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38250108

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, av Kampen Installasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har noen ladebokser, men siden jeg ikke har bil kjenner jeg ikke til detaljene.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: OBOS prosjekt AS har nettopp gjennomfort en energikartlegging for borettslaget for å se på muligheter for energiinnsparing.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250108

Tilleggskommentar

Veldrevet borettslag,

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Document reference: 38250108

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
renate madsen	6a91f4a1d414059299cd4b0cfac9f76068feb135	13.02.2025 18:56:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250108

- 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

ÅSRBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 forslåtte 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/strøing/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 styrehonnorar 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 Magnefaret. 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. Forsalget 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 nøvdnigvis ikke så enklet. 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 forsalget 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 har 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:

- Llv 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 organisasjons-nummer 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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Manglerud Borettslag har ingen ansatte.

BESKYTTET

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.- pr år.

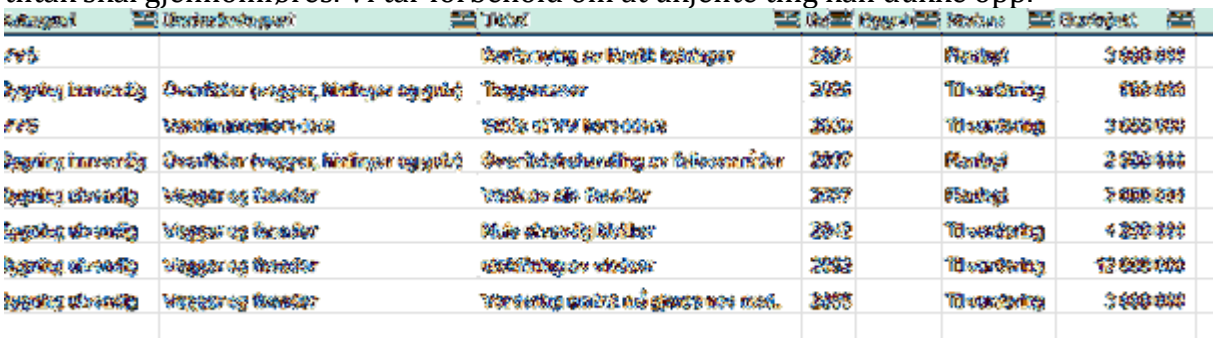
BESKYTTET

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.



Rørfornying

For å unngå brudd på ledningsnettet og dermed kostbare akutte reparasjoner, ble det varslede rørfornyings-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 gjentagende 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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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 fortsett å håndmåke rundt avfallsstasjonene.

Ved å undersøke noe i markedet, og basert på tidlige erfaringer, bestemte styret at vi skulle uføre 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 står 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 luftekanaler. 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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

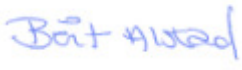
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



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**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
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**

BESKYTTET

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		

BESKYTTET

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**

BESKYTTET

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/

BESKYTTET

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

Hagespeisalisten 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**

BESKYTTET

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**

BESKYTTET

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**

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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**

BESKYTTET

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**

BESKYTTET

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 oef@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.

BESKYTTET

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 drensbasseng 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, vanndammer, beplanting og sitteplasser er ferdig. Hele uteområdet er rehabilitert.
2018 - 2019	Lading EL-bil	61 nye garasjer med El-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 vaktsentral.
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

BESKYTTET

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.	

BESKYTTET

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.

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Hermansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marianne Fredsvik og Tore Lundel Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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)

☐ Llv 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.

MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Line Doksum
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3004873@usermail.webmegler.no

8312690 104/301 17.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.02.2025.

Boligselskap:	104 Manglerud Borettslag
Organisasjonsnr:	950.526.181
Andelseier:	Renate Margarete Madsen
Leieobjektnr:	301
Adresse:	Manglerudveien 14, 0678 OSLO
Andelsnummer:	94
Borettsinnskudd:	kr 3.100,–
Hjemmeside:	http://www.manglerudborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87808209.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Dyrehold praktiseres tillatt etter søknad fra styret.
- Borettslaget har oppgradert kabelnett/internett. For å få fullført arbeidet må man kontakte TV/internett kontakt i leilighet. Det har vært sendt ut, og beboere har blitt kontakten for å få adgang til leilighet for å få denne byttet. 12 leiligheter har nektet montører å komme inn.
- For at borettslaget ikke skal få kommende kostnader for at disse ikke har sluppet inn montører, ønsker vi at det legges inn følgene tekst:
- Hva gjøres med de som ikke er oppgradert:
- Disse beboere må selv ta kontakt med kundesenteret på tlf 92405050 og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv. Prisen på dette er kr 2 095,- . Hvis en beboer ikke har oppgradert antennekontakten og dette viser seg å skape støy i nettet for resterende beboere, kan man måtte gjøre endringer som gjør at beboeren ikke lenger vil ha tilgang til internett. Beboeren vil bli informert om dette direkte. Om det kun er et problemer for beboeren selv, vil vi ikke gjøre noen endringer.
- Dette skal legges inn på følgende leiligheter:
- MANGLERUDVEIEN 1 A H0403
- MANGLERUDVEIEN 1 B H0103
- MANGLERUDVEIEN 1 B H0202
- MANGLERUDVEIEN 1 C H0101
- MANGLERUDVEIEN 3 H0101

- MANGLERUDVEIEN 14 H0201
- MANGLERUDVEIEN 16 H0102
- STEINBORGVEIEN 34 H0202
- SVARTDALSVEIEN 50 H0102
- SVARTDALSVEIEN 52 H0202
- SVARTDALSVEIEN 54 H0102

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11342108	A	3.540.345,-	2 år 8 md.	2		Flyt	4,68%
* OBOS05-98207983047	A	117.269.643,-	36 år 8 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS06-98207983055	A	54.520.593,-	36 år 8 md.	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.903,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.202,-
Balkong - ny i 2002	551,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS05	3.150,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	189,-	48.155,-	4.742,-	877.811,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS601-11342108	16.068,-	554,-
* OBOS05-98207983047	599.075,-	3.150,-
* OBOS06-98207983055	260.537,-	1.371,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 876.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie tlf.22 86 54 88 ev. pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Morten Hermansen Steinborgveien 40, 678 OSLO, e-post: morten.hermansen@voice.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

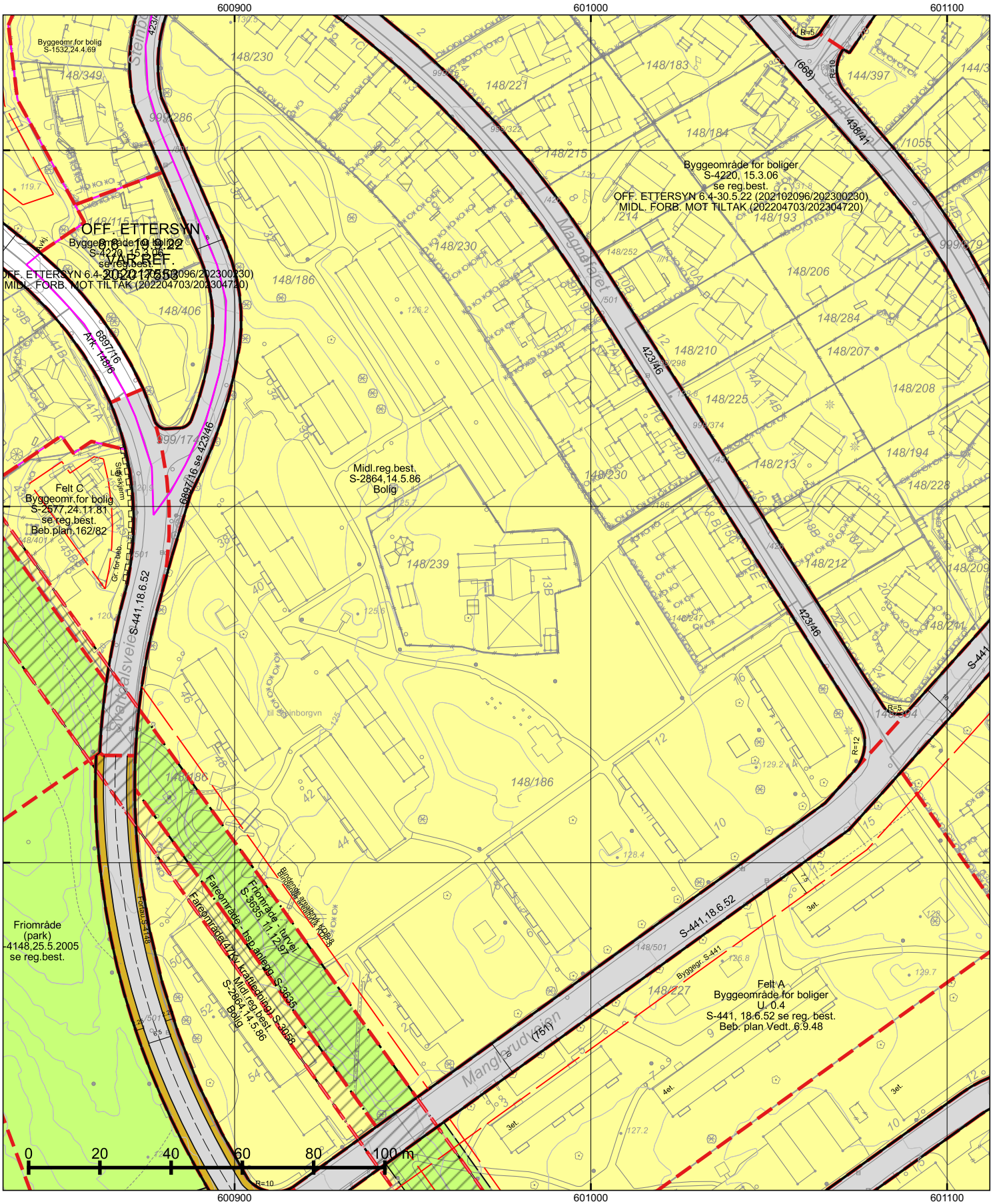
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

REGKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

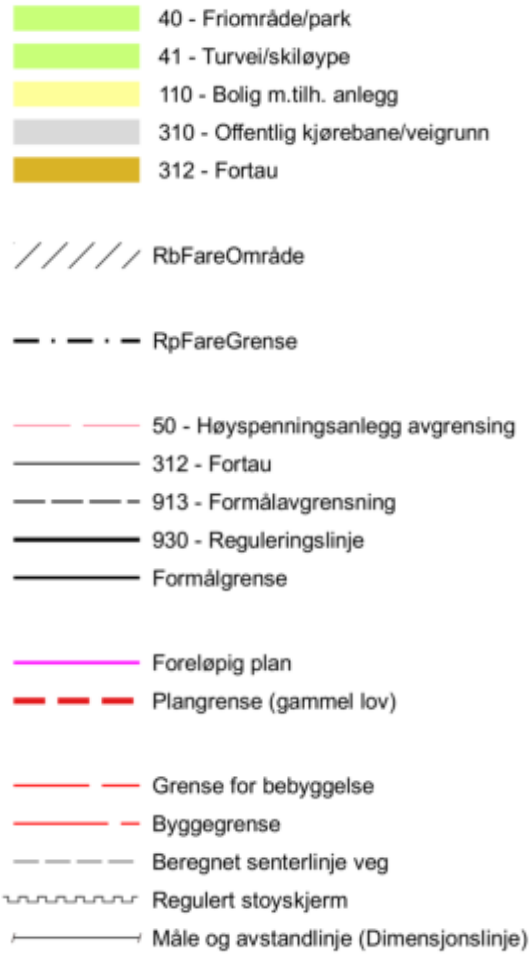
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

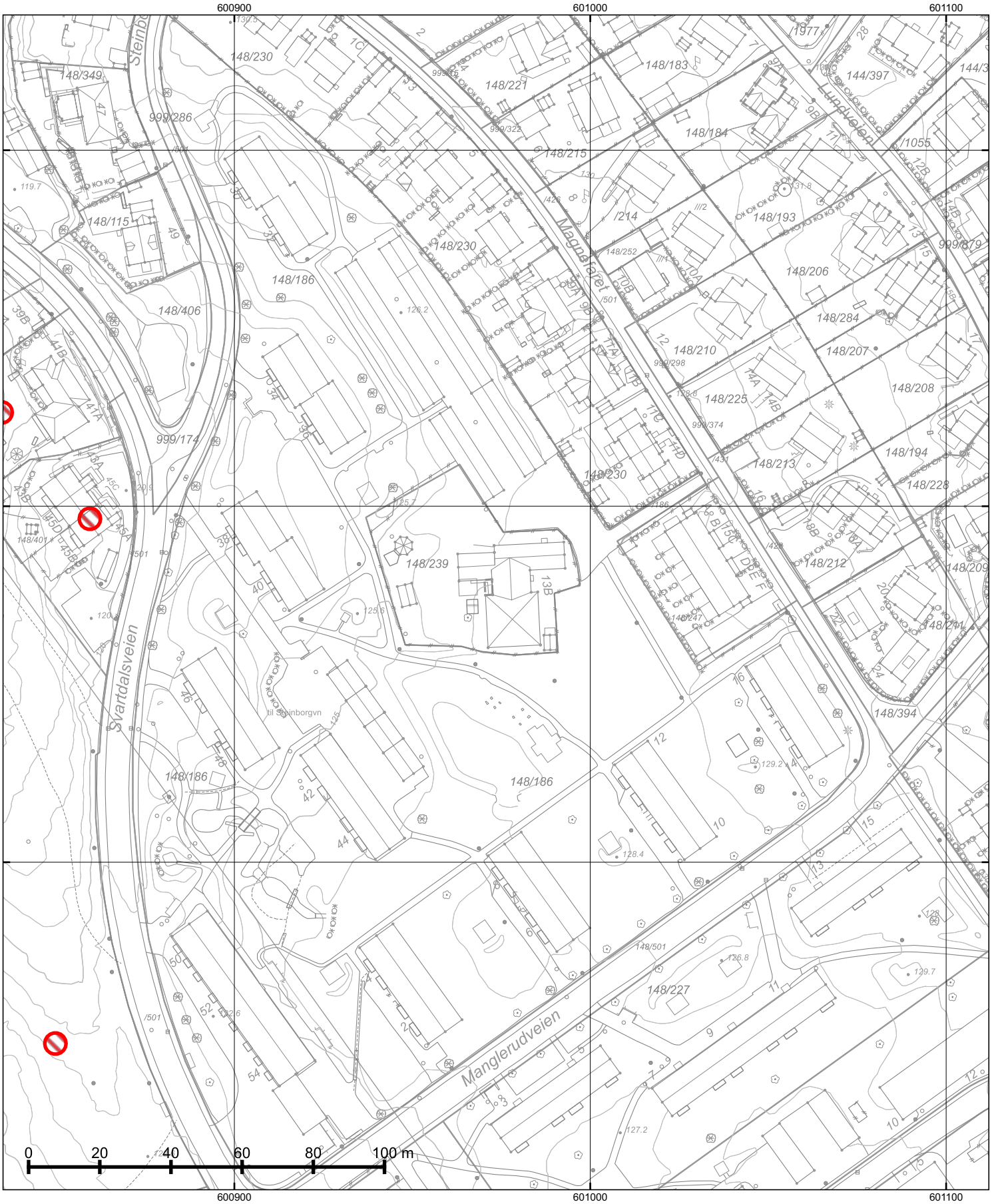
PlottID/Best.nr: 134502/ 86498412
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3000355
Adresse: STEINBORGVEIEN 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/186

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

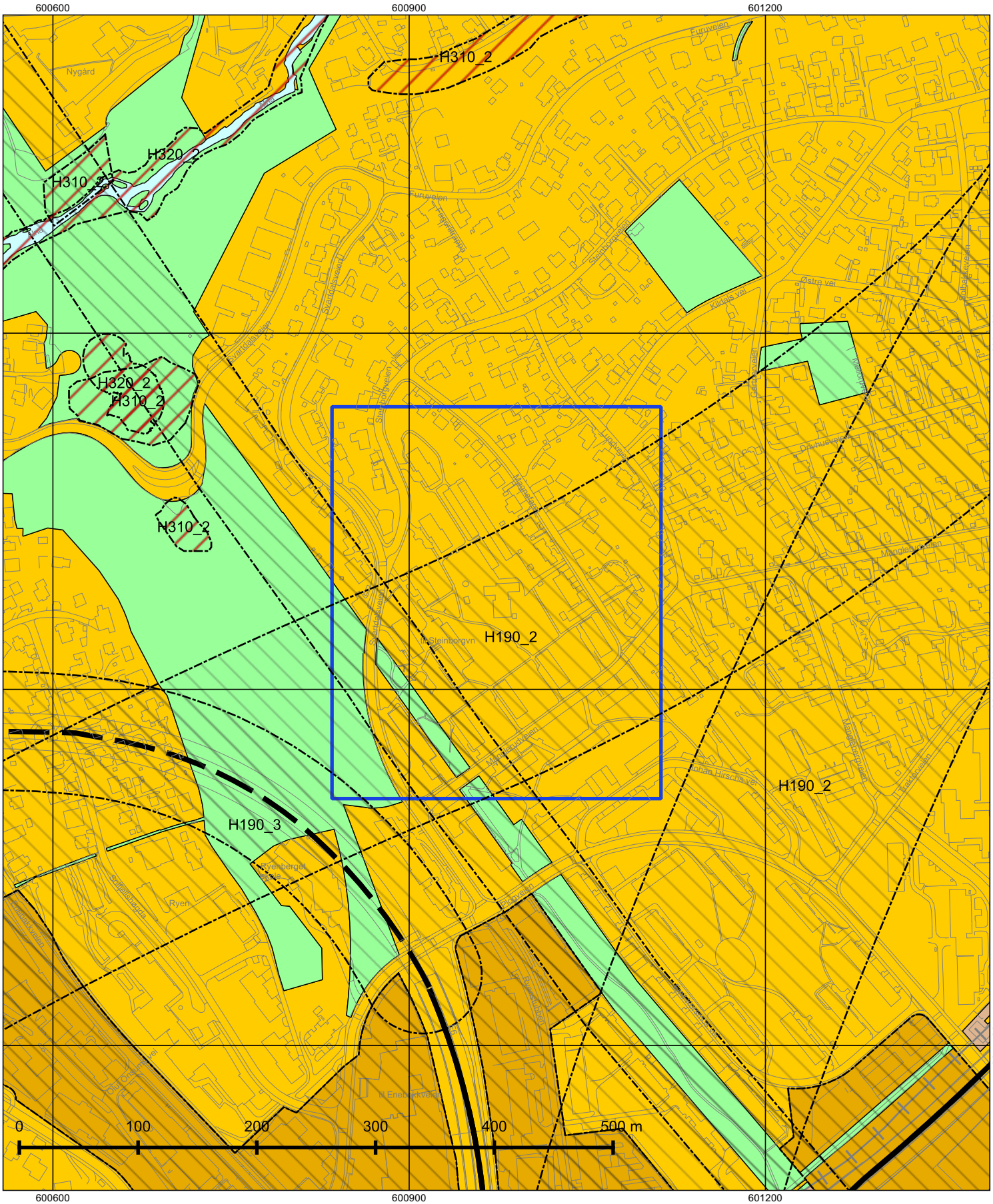
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134502/ 86498412
Adresse: STEINBORGVEIEN 32
Gnr/Bnr: 148/186

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3000355
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134502/86498412
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

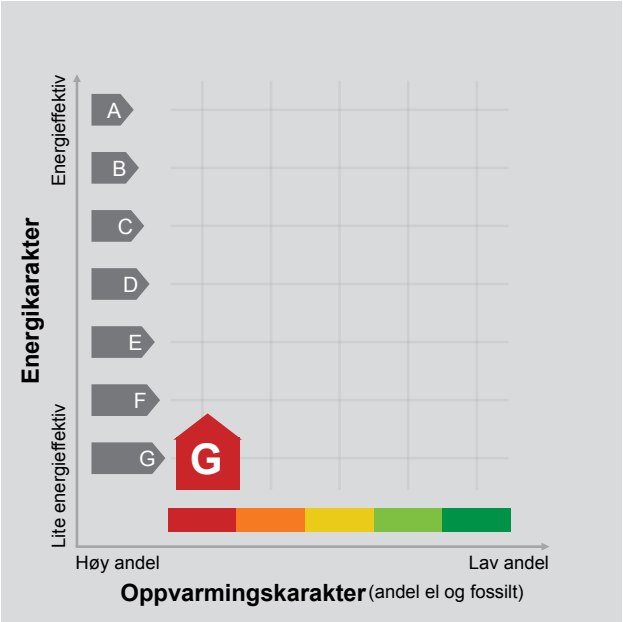
Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Manglerudveien 14
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80340540
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-80646
Dato	17.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Manglerudveien 14	80340540	H0302	0	0	94

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1951

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	68 m²
Areal tak	61 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	145 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,92 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,54 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.12.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	183,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	251,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 674 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	275,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 358 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	275,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 674 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 674 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 674 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

HUSORDENSREGLER

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 boråd:

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 unødig 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 hensettes 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 oppgangenes 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. Frysere og kjøleskap som kobles uten tillatelse inn på Borettslaget sitt strømnett, 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 lufte 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. Dørkarmer 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 tillat 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 gjenbruksstasjoner på Grønmo og i Brobekkveien. Det er gratis å levere avfall til kommunens gjenbruksstasjoner.

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 godkjennelse 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. sprekkdannelser 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 registret 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 registret 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.
Parkeringskort 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 oppstaking 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".

VEDTEKTER

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(borett) 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 èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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 èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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. 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 utskiftning 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 karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

(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 pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE MAI 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Manglerud Borettslag

Organisasjonsnummer: 950526181
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 30. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 103.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Honorar for snømåking for sesongen 2023/2024

Vårt innleide vaktmesterfirma som stod for snømåking/strøing/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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av styrehonorarer

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 styrehonnorar 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.-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Ønsker mer synlig husnummer i Steinborgveien

Fremmet av: Jorunn Norli

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 Magnefaret. 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:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **69**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Strøstasjoner ved hver blokk - om vinteren

Fremmet av: Anita Legland Fure

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. Forsalget kan medføre enten 14 stopp (hvis 1 beholder pr pr blokk), eller 33 stopp (1 bøtte i hver oppgang).

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **70**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Glatte trapper i oppganger - må gjøres noe med

Fremmet av: Anita Legland Fure

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:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **74**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Parkering

Fremmet av: Eva Marie Grøndahl

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 nøvdnigvis ikke så enklet. Sannsynligvis må appen tilpasses, og det vil koste penger og betales av felleskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **65**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag om vimpel og flaggstang

Fremmet av: Roy Strand- Svartdalsveien 48

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

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **70**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Morten Hermansen (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Hermansen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Liv Marit Henriksen (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Marit Henriksen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Arnseth Jacobsen (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sondre Arnseth Jacobsen

valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Edstrøm (72 stemmer)
Tore Lundell Olsen (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Edstrøm
Tore Lundell Olsen

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Hermanen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Hermanen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Llv Marit Henriksen (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Llv Marit Henriksen

NABOLAGSPROFIL

Manglerudveien 14

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 602 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1061 elever, 44 klasser	20 min 1.5 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	25 min 1.9 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	7 min 3.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Manglerudveien 5 - 11215	1 min
Manglerudveien 5 - 11214	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerudveien Linje 70, 70N	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	23 min 1.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.3 km

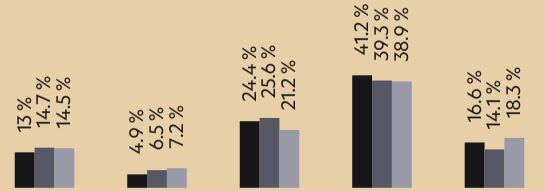
BARNEHAGER

Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 0.3 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ryenstubben	5 min
Coop Extra Manglerud Senter	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vest	2.017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

⚽ Svartdalen balløkke	1 min 🚶
⚽ Høyenhallen/Fokushallen	7 min 🚶
🚴 Fresh Fitness Manglerud	7 min 🚶
🚴 EVO Bryn	13 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

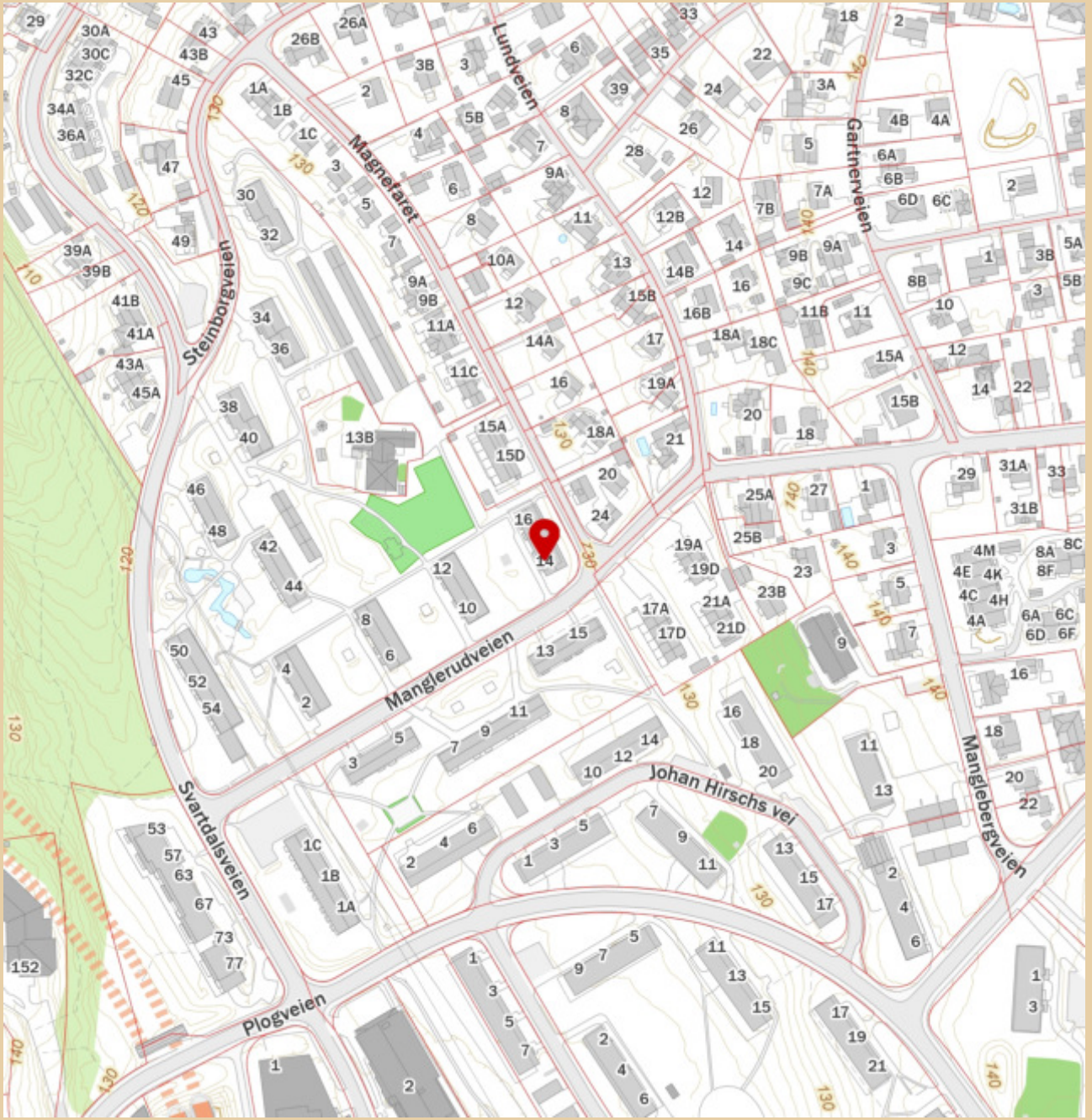
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

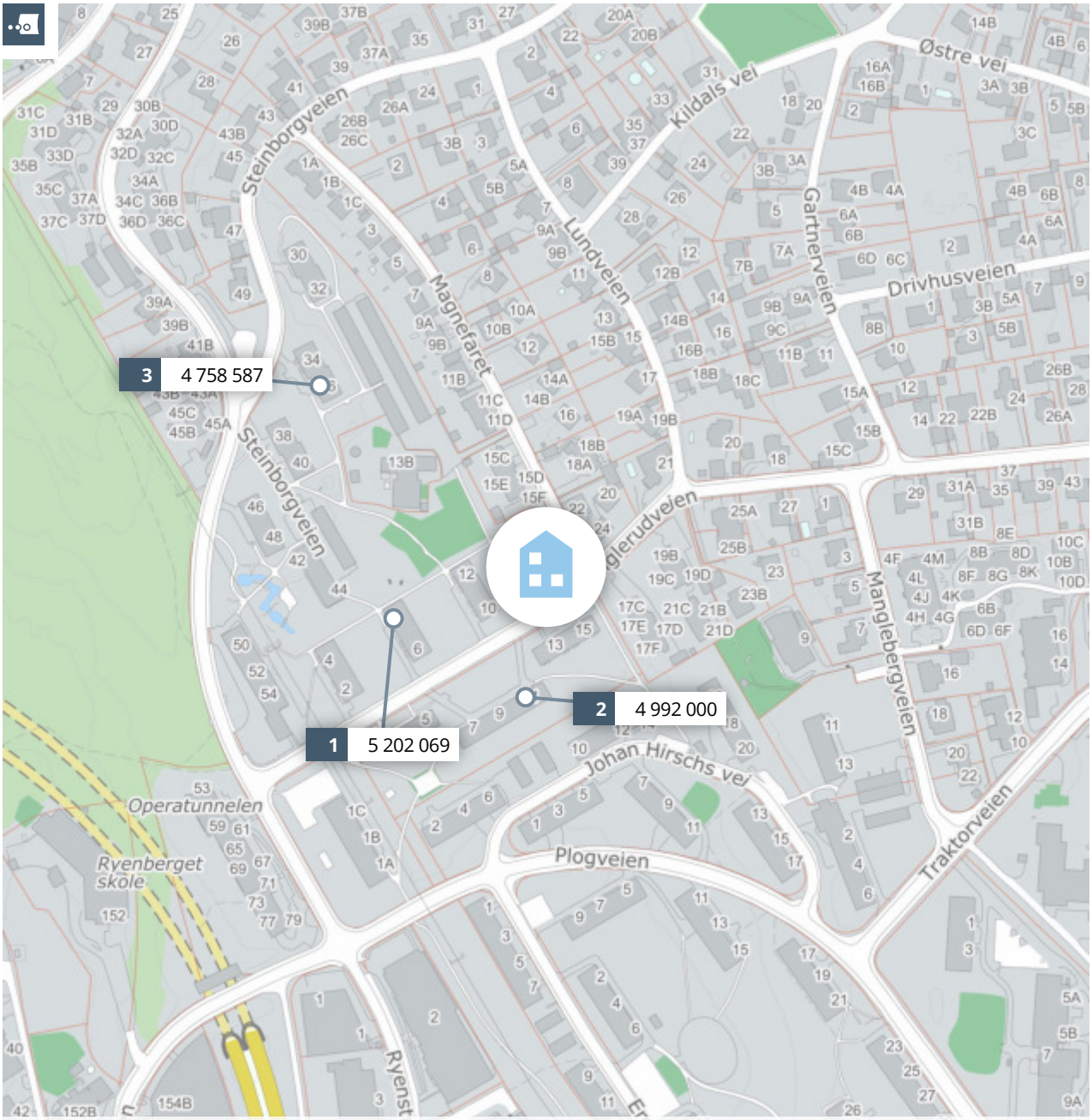
—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MANGLERUDVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 05.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Manglerudveien 14, 0678 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1947

GNR 148 BNR 186 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SVARTDAL

Verdivurdert til

4 300 000

876 000	5 176 000	82 159
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1947

Fellesutgifter	9 903
Formue	4 742
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

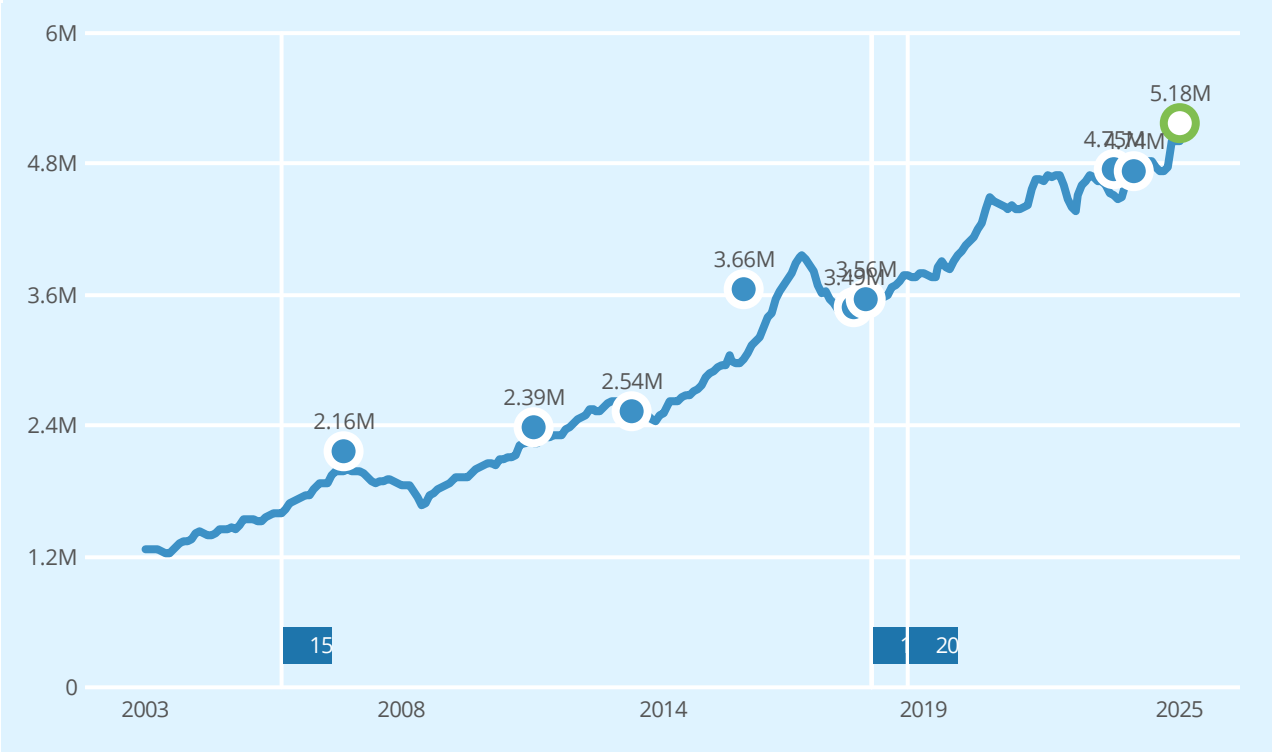
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Manglerudveien 8 63 m² 1948 2. etg 2 sov	09.09.2024	4 800 000	**4 600 000**	602 069	5 202 069	**82 573**
2 Manglerudveien 11 63 m² 1950 1. etg 2 sov	27.08.2024	4 500 000	**4 730 000**	262 000	4 992 000	**79 238**
3 Steinborgveien 36 63 m² 1948 1. etg 2 sov	25.02.2025	3 400 000	**3 900 000**	858 587	4 758 587	**75 533**

•Lys og pen 3-roms topp- og endeleilighet med super beliggenhet på Høyenhall/Manglerud
•Kvik kjøkken fra 2024
•Meget god intern beliggenhet i populært borettslag
•Solrik sydvestvendt balkong på hele 9 kvm med flott utsikt
•Nyrehabilitert borettslag med meget fine parkmessige opparbeidede fellesarealer
•Rentbrennende peisovn fra 2013 i stue
•Enstavs eikeparkett
•Gjennomgående endeleilighet med lys fra tre sider
•Rikelig med oppbevaringsmuligheter! Loftsbod på 10,5 m². 2 Kjellerboder på 2,2 og 3,8 m²
•Tilgang til el-billadere og mulighet for p-plass
•Dyrehold tillatt
•Nærhet til sentrum, Østensjøvannet, Svartdalskogen, Ekeberg og Østmarka
•Kort vei til flere treningssentre, Manglerud- og Bryn senter, søndagsåpne butikker m.m.
•Kun få minutters gange T-banen, 70 bussen og 23 bussen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk

+13 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.03.2024	20.03.2024	20.03.2024	-	3 850 000	892 632	4 742 632
23.06.2023	30.10.2023	20.03.2024	3 850 000	3 850 000	898 000	4 748 000
15.06.2018	15.06.2018	21.06.2018	-	3 300 000	255 000	3 555 000
29.09.2017	22.03.2018	21.06.2018	3 400 000	3 300 000	189 000	3 489 000
20.11.2015	30.11.2015	20.01.2016	2 780 000	3 450 000	208 000	3 658 000
31.05.2013	11.06.2013	23.08.2013	2 350 000	2 310 000	229 000	2 539 000
28.04.2011	05.05.2011	20.07.2011	2 100 000	2 150 000	243 000	2 393 000

+1 omsetninger

Leiligheter til salgs i SVARTDAL grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

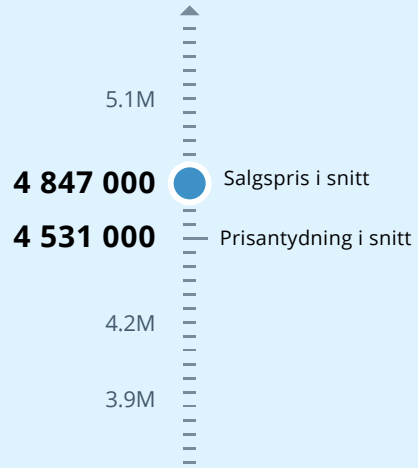


Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

Leiligheter solgt i SVARTDAL grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

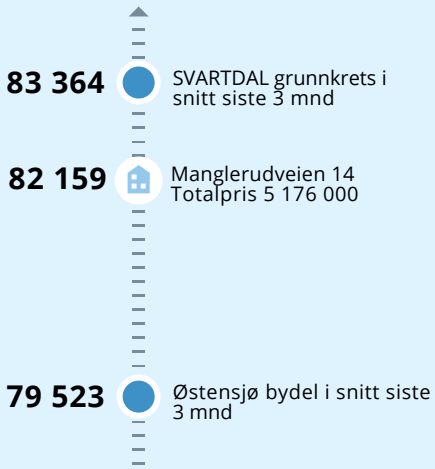


Solgt i snitt i løpet av

76
dager

for 7.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Manglerudveien 14
Andelsnr. 94 Orgnr. 950526181 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0108

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 06 91 67

E-post: line.doksum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater