PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

PLOGVEIEN 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



1. Etasje

Plogveien 35

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Vedtekter

for Manglerudjordet borettslag org nr 954571076
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.06.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.04.13.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 08.04.21
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 19.04.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Manglerudjordet 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
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 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
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
andelseieren er en juridisk person,
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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.

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.

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.

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 en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

Tilstandsrapport

Plogveien 35, 0679 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 244
Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25243 **Referansenummer:** XC2267

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 1. etasje med innglasset balkong, beliggende i rolige veletablerte omgivelser på Manglerud, bydel Østensjø i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Fyring med radiatorer, og varmt forbruksvann, via fjernvarme.

Kjøkkeninnredning fra 2008.
Malte profilerte fronter.
Benkeplate i malt heltre med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom.
Våtrommene modernisert i perioden 2008-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Wc-rom med veggmontert klosett.

Stuen har utgang til innglasset balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

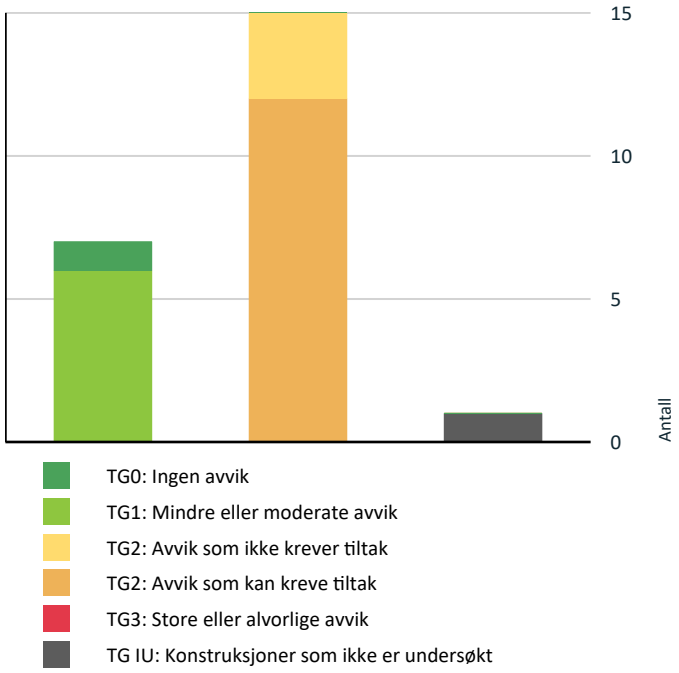
4-roms leilighet i 1. etasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er Ikke tilgjengelig på internett/saksinnsyn.

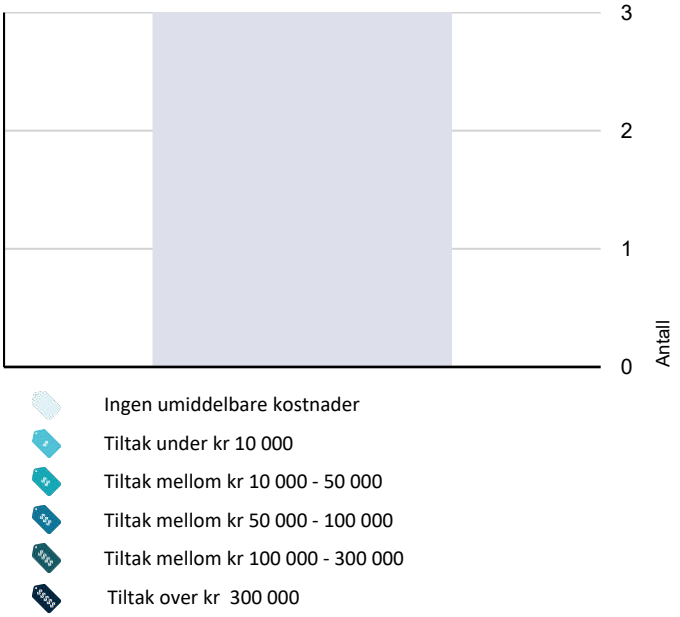
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

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

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

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 1. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/spisestue/stue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/spisestue/stue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Wc-rom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

–

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

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

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

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt innside.
På befaring ble det påvist noe slitasje på dør.

–

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

Tilstandsrapport

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

–

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

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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

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

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på dekke.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 96 cm

Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

–

Sittebenk er plassert nærme rekkverk, som gjør at det blir lavt rekkverk der.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i mur/betong, utvendig forblendet med teglstein.

Tilstandsrapport

Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning på balkonger.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

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

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Gulv

Gulv:
3-stavs parkett i stuen.
Ellers laminat gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slittasje/merker i gulvoverflater, samt noe fukt/svelle merker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

TG 1 Overflater

Vegger:
Malt strie.
Noe malt panel i entré/gang.
Ellers glatte malte flater.

Himlinger:
Noe malt panel.

Ellers glatte, malte flater.

Det er montert downlights i flere rom.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Det ble påvist en høydeforskjell på ca. 10 mm i stuen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Glatte, malte originale innerdører.
Foldedør til ett soverom

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speilfronter på ett soverom.

Tilstandsrapport

Garderobeskap på ett soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt dusjbad/vaskerom.
Våtrommene modernisert i perioden 2008-2010.
Ferdigattest på prosjektet foreligger, datert 26.04.2010.
Opplyst av forrige salgsoppgave:
Dusjbadet ble rehabilitert i 2003 i privat regi med blant annet nytt gulvsluk med klemring for foliemembran, senere rehabilitert i ca. 2007 i borettslagets regi hvor hovedsluk og hjelpesluk ble beholdt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

–

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

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

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

—

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Varmekablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Det er ikke påvist noe membran ved terskel.
Bør sjekkes om membran er brettet opp på terskel.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 mm.
Dette er under dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hakk i et par gulvfliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk i plast, lokalisert i dusjsone.

Hovedsluk i plast med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

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

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er i tillegg satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Dusjhjørne med skyvedør, dusjutstyr, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på vegg, styres via bryter på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

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

–

Det bør undersøkes nærmere med fagmann ang. bryter til vifte og baderom.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008, i henhold til tidligere salgsoppgave.
Malte profilerte fronter.
Benkeplate i malt heltre med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Høyde fra gulv til benkeplate ble målt til ca. 85 cm. normalt er dette 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist sprukket platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Platetopp bør byttes.

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE/STUE

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Det er mulig at det opprinnelig er avtrekksventil på vegg, men at denne er blokkert av overskap.

SPESIALROM

2. ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt wc-rom med gulvvarme.
Glatt malt himling med downlights.
Servant montert på vegg med innfelt speil.
Veggmontert klosett, ingen drenering i innkassing.
Elektriks avtrekkvifte på vegg og luftespalte mellom dør og terskel.

–

Kun kaldtvann i servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling.
Adkomst via luke.
Noe utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

Kjøkken/wc.
Vannførende rør i kobber fra baderom til kjøkken.
Det er kun kaldtvann på wc-rom

Interne stoppekraner er plassert i rørskap på bad.

–

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

–

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventiler.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Originale radiatorer fra byggeårene.

–

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer, 3 fordelingskurser.
Hovedsikring på 32 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.
På befaring ble det påvist at flere downlights ikke lyste, bør sjekkes nærmere.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

–

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

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

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

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

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

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

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

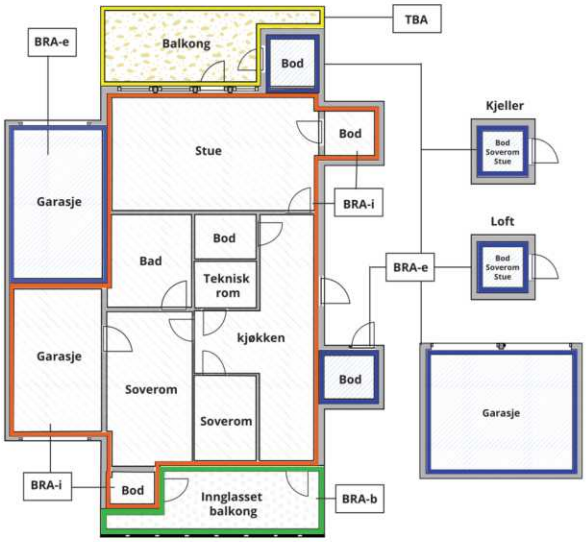
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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 brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesarealer)		7		7	
2. Etasje	77			77	
Innglasset balkong			8	8	
Kjeller (fellesarealer)		4		4	
SUM	**77**	**11**	**8**		
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesarealer)		Bod	
2. Etasje	Entré/gang, Kjøkken/spisestue/stue, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Wc-rom		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller (fellesarealer)		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, wc-rom, 3 soverom, bad/vaskerom og kjøkken/spisestue/stue.

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 m².
I arealoppstillingen inkluderer balkongens areal også vegg mot leiligheten (i henhold til gjeldende måleregler).

–

Kjeller (fellesareal) BRA-e:
Bod på ca. 4,4 m², merket med nr. 1078.

Loft (fellesareal) BRA-e:
Bod med måleverdig areal på ca. 7 m².
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca.14 m².

–

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er Ikke tilgjengelig på internett/saksinnsyn.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet i 1. etasje	77	8

Kommentar

4-roms leilighet i 1. etasje

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.
S-rom er lik innglasset balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Ida Terjesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	244	0	0	75929.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Plogveien 35

Hjemmelshaver
Manglerudjordet Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1078/MANGLERUDJORDET BORETTSLAG	954571076	1078	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Ida Terjesen og Gunnar Andre Steen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
84	8 900	27	*31.12.2024*	146 000	*01.05.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 1. etasje med innglasset balkong, beliggende i rolige veletablerte omgivelser på Manglerud, bydel Østensjø i Oslo.
Gangavstand til nærbutikker og Manglerudsenterets forretninger og servicetilbud som dekker de fleste hverdagslige behov.
God tilgang til offentlig kommunikasjon, T-bane og buss i umiddelbar nærhet. Lambertseter senter,
med kino, nås enkelt via T-bane, eller noen minutters kjøring. Kort vei til sentrum.
Gode tur- trenings- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter, ved bla. Østensjøvannet, med et rikt, fredet fugleliv.
Man har Østmarka som byr på lysløyper, sykkelstier, gangveier, badevann og mye mer.
I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 75 929 m².
Pent opparbeidede fellesarealer med gressplener, lekeapparater og sittegrupper, variert vegetasjon samt asfalterte gang- og stikkveier.

To garasjelag ligger på borettslagets eiendom: Manglerudjordet Garasjelag Nord og Manglerudjordet Garasjelag Sør.
I tillegg disponerer borettslaget et antall merkede parkeringsplasser på egen grunn som tildeles etter venteliste.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Borettslaget har avtale med "Ladeklar" for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 158 biler som har mulighet til ladning.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.457,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 4.627,-
våtrom 830,-

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget/sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.
www.manglerudjordet.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1956 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferigattest foreligger, datert 08.10.1959.

Manglerudjordet Borettslag består av 28 blokker med 64 oppganger.
518 leiligheter fordelt på 64 4-roms, 102 3 roms med forstue, 135 2-roms med forstue, 9 1-roms og 8 hybelleiligheter.
Første innflytting i borettslaget var i 1956 og tomten ble kjøpt i 1986.
Det er 9 fellesvaskerier i borettslaget.

Det ble i 2024 installert 2 nye varmepumper og varmevekslere i undersentraler.
I 2023 ble arbeidet med å bytte ut alle lyspunkter i fellesarealer (bytte til Led) fullført.
Avfuktere i alle tørkerom tilknyttet fellesvaskeriene, installert i 2021.
Nedgravde søppelanlegg, etablert og ferdigstilt i 2020.
Etablert ladepunkter for EL-kjøretøy i 2019.
Bergvarmeprosjektet i borettslaget ble ferdigstilt i 2018.
Etablering av nedgravde søppelanlegg er under utarbeidelse.
Våtrommene modernisert i perioden 2008-2010. Ferdigattest på prosjektet foreligger, datert 26.04.2010.
Nytt låssystem på dører til alle oppgangene, vaskeriene, loftene og kjellerne er installert i 2015.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling".

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1169798	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	17.06.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.06.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	17.06.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/XC2267

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 138

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Manglerud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
8. Tillegg i husordensreglene
9. Fjerne vaskekjeller ordning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes som møteleder

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 0138 Manglerudjordet Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Styrets arbeid og større vedlikehold 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 615 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 615 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 7000.

Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 7000.

Sak 8

Tillegg i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tekst som ønskes innsatt i husordensreglene:

Oppbevaring av propangass.
Oppbevaring av gassbeholdere skal være på veranda i stedet for innendørs. Dette gir bedre ventilasjon og reduserer risikoen ved lekkasjer. Beholderne må plasseres oppreist, skjermet mot direkte sollys og mekanisk skade.

Maks mengde gass pr husstand: 1x 10 alt 11 kg beholder eventuelt 2x 5 kg beholder. Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller loft.

Styret ber generalforsamling stemme for denne endringen.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamling stemme for denne endringen.

Sak 9

Fjerne vaskekjeller ordning

Forslag fremmet av:
Marianne Bolstad, Plogveien 47.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vaskekjeller er i utgangspunktet positivt, men langt fra gratis med tanke på dagens høye strømpriser, drift- og vedlikehold. Samfunnet er i endring og mange har i større grad enn tidligere vaskemaskin i egen leilighet,

noe som reduserer behovet. Det vil åpenbart redusere borrettslagets kostnader å fjerne ordningen, og en får en mer rettferdig ordning hvor alle betaler etter forbruk. Samtidig kan det være mer hensiktsmessig å bruke arealet til f eks. sportsbod eller lignende. Flere muligheter her.

Forslag: Fjerne ordningen

Styrets innstilling

Styret går imot forslaget

Fellesvaskeriene er en viktig del av fellesskapsgodene vi har i borettslaget, på lik linje med varmtvann og oppvarming, lys på fellesareal, lekeplass, strømkontakt i kjellerboder osv.

En av grunnene til at dette er et viktig fellesgode er det økonomiske fordelaktige ved fellesvaskeri. I stedet for at alle 518 leilighetene i borettslaget skal ha hver sin vaskemaskin og eventuelt også en tørketrommel, så har vi 18 vaskemaskiner og 9 tørketromler som alle kan dele på. Disse vaskemaskinene er profesjonelle effektive maskiner som både vasker raskere og bruker mindre strøm pr vask og er i innkjøp også billigere pr vask. Totalt sett gir dette en stor økonomisk fordel for beboerne som velger å bruke vaskeriene.

Styret har over tid observert at fellesvaskeriene blir brukt jevnlig, og at dette tilbudet har stor betydning for mange andelseiere

I tillegg vet vi at mange ikke har vaskemaskin i egen leilighet, enten fordi de har valgt å bruke kun fellesvaskeri og på den måten spare penger, eller at det ikke er plass på eget bad. Andre igjen har egen vaskemaskin, men benytter fellesvaskeri ved vask av større enheter som sengetøy og dyner o.l.

Forslag til vedtak

Vaskeriordning fjernes slik forslagsstiller foreslår.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, samt 4 varamedlemmer for 1 år på årets generalforsamling.

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Morten Andresen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarte Myklebust

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. vara Jon Ivar Myrlid
- 2. vara Mathias Alther Somby
- 3. vara Aneta Johnsen
- 4. vara Patrick Andresen

Vedlegg

1. Innstilling Valgkomitéen Manglerudjordet Borettslag.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Se valgkomitéens innstilling for foreslåtte kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Hanne Sørli
- Knut Morten Andresen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarte Myklebust
- Synnøve Johannessen

Sak 12

Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Se valgkomitéens innstilling for foreslåtte kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem :

- Daniel Korsmo

- Rune Gulliksen
- Trine Normann Olsen

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder Hanne Sørli	Plogveien 37
Styremedlem Synnøve Johannessen	Rugveien 51
Styremedlem Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Styremedlem Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Varamedlem Jon Ivar Myrlid	Rugveien 8
Varamedlem Aneta Johnsen	Plogveien 39
Varamedlem Anders Lauvland	Rugveien 20
Varamedlem Patrick Andresen	Rugveien 25

Delegert til generalforsamling i OBOS

Delegert	
Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Hanne Sørli	Plogveien 37
Varadelegert	
Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

Valgkomiteen

Rune Gulliksen	Plogveien 37
Daniel Korsmoe	Plogveien 39
Trine Normann Olsen	Våronnveien 11

Kontaktinformasjon
Styret

Styret har kontor i Rugveien 30 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrekontoret holder stengt i alle skolens ferieuker.
Styrerommet har telefon 46 91 47 22 som blir besvart kun i åpningstiden, og e-post styret@manglerudjordet.no.
Se Manglerudjordet Borettslags hjemmeside på www.manglerudjordet.no for ytterligere informasjon. 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 Manglerudjordet Borettslag
Borettslaget består av 517 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Manglerudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571076, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 244

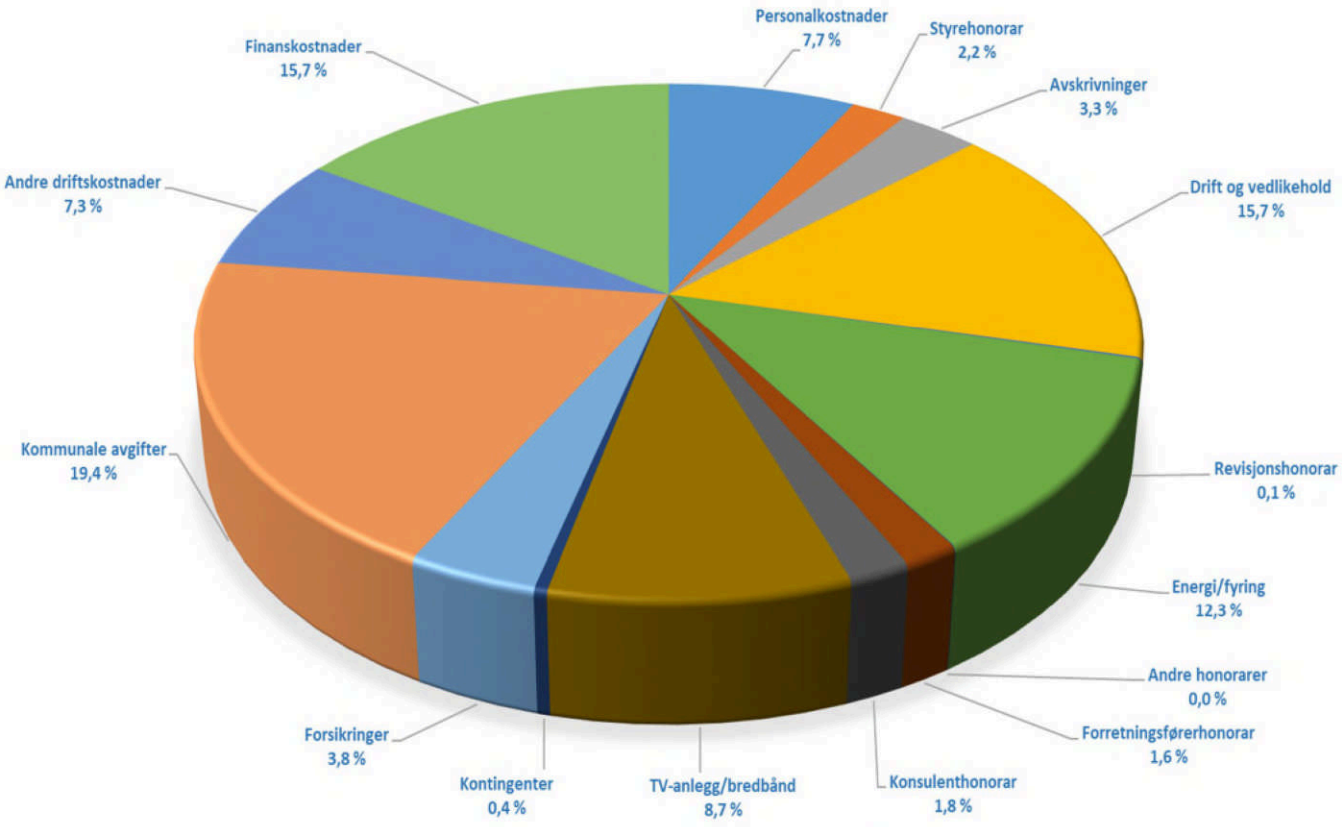
Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Manglerudjordet Borettslag har 2 ansatte.

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

Kostnadsdiagram Manglerudjordet Borettslag 2024



De siste årene har kostnadsfokus vært en enda større del av fokuset til styret enn «normale» år. Nå har priser på typiske borettslagstjenester stabilisert seg litt mer og vi har mer forutsigbarhet. Det er bra. Det vil likevel komme prisøkninger de neste årene, men på mer normale nivå. Unntaket er kommunale avgifter som vil vokse vesentlig også de neste årene, og det er nå vår største post i regnskapet. I 2015 utgjorde kommunale avgifter 11 % av borettslagets inntekter (altså husleien), i 2025 vil den utgjøre 19%. Dette vil utgjøre en enda større andel i 2027 (da skal Oslo kommune sin store utbygging av vannforsyning være ferdig) og det vil bli flere husleieøkninger de neste årene som følge av dette.

Til generalforsamlingen i Manglerudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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, 6. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 998 352**	**3 115 461**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 647 942	2 813 189
Tilbakeføring av avskrivning	15	888 117	725 478
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-162 500	-2 178 085
Økning annen langsiktig gjeld		500	500
Tillegg for nye langsiktige lån	16		3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 436 726	-4 475 972
Red. annen langs. gjeld		-750	-750
Innsk. øremerk. bankkto		-8 613	-1 469
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 927 969**	**-117 109**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 926 321**	**2 998 351**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 253 105	4 598 348
Kortsiktig gjeld	-1 326 784	-1 599 997
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 926 321**	**2 998 351**

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 764 024	26 919 922	29 772 000	29 958 000
Ladeinntekter EL-bil		10 107	2 269	0	0
Andre inntekter	3	692 159	205 153	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**30 466 290**	**27 127 344**	**29 972 000**	**30 158 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 059 442	-2 011 092	-2 200 000	-2 200 000
Styrehonorar	5	-597 000	-579 000	-597 000	-597 000
Avskrivninger	15	-888 117	-725 478	-680 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-23 875	-23 875	-30 000	-31 000
Andre honorarer		-7 000	-4 500	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-433 075	-411 280	-436 000	-458 000
Konsulenthonorar	7	-484 394	-30 925	-50 000	-50 000
Kontingenter		-103 400	-103 400	-103 400	-103 400
Drift og vedlikehold	8	-4 238 555	-2 610 244	-3 700 000	-3 700 000
Forsikringer		-1 019 036	-870 515	-955 000	-1 146 000
Kommunale avgifter	9	-5 230 781	-4 484 816	-5 190 300	-5 857 300
Energi/fyring	10	-3 315 155	-4 330 987	-4 200 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 339 914	-2 854 186	-2 300 000	-2 392 000
Andre driftskostnader	11	-1 964 251	-1 812 420	-2 000 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 703 993**	**-20 852 719**	**-22 446 200**	**-23 439 700**
DRIFTSRESULTAT		**7 762 297**	**6 274 625**	**7 525 800**	**6 718 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 292	65 351	0	0
Finanskostnader	13	-4 213 647	-3 526 787	-4 129 000	-3 997 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 114 355**	**-3 461 436**	**-4 129 000**	**-3 997 000**
ÅRSRESULTAT		**3 647 942**	**2 813 189**	**3 396 800**	**2 721 300**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 647 942	2 813 189		

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	101 927 700	101 927 700
Tomt		2 746 957	2 746 957
Andre varige driftsmidler	15	4 635 280	5 360 896
Miljøbankkonto, øremerket		345 306	226 309
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 655 242**	**110 261 862**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		365 422	465 505
Andre kortsiktige fordringer		0	17 349
Driftskonto OBOS-banken		1 552 073	580 073
Driftskonto OBOS-banken II		43 064	26 039
Skattetrekkskonto OBOS-banken		67 602	50 297
Sparekonto OBOS-banken		4 224 945	3 459 085
SUM OMLØPSMIDLER		**6 253 105**	**4 598 348**
SUM EIENDELER		**115 908 347**	**114 860 210**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 517 * 100		51 700	51 700
Opptjent egenkapital		36 086 819	32 438 878
SUM EGENKAPITAL		**36 138 519**	**32 490 578**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	74 517 766	76 954 492
Borettsinnskudd	17	3 533 700	3 533 700
Annen langsiktig gjeld	18	59 050	59 300
Avsetning bomiljøtiltak		332 528	222 144
SUM LANGSIKTIG GJELD		**78 443 044**	**80 769 636**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		216 561	1 023 349
Skyldige offentlige avgifter	19	133 012	113 379
Påløpte renter		190 366	203 098
Påløpte avdrag		0	92 602
Påløpte kostnader		619 205	0
Annen kortsiktig gjeld	20	167 640	167 569
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 326 784**	**1 599 997**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**115 908 347**	**114 860 210**

Pantstillelse	21	116 237 600	116 237 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Manglerudjordet Borettslag

Knut Morten Andresen	Synnøve Johannessen	Jan Erik Johansen
Bjarte Myklebust	Hanne Sørli	

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	23 975 784
Våtrom	5 159 280
Parkeringsleie	513 500
Leie	112 284
Forretningslokale	64 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**29 825 048**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-38 964
Parkering	-10 020
Våtrom	-9 960
Forretningslokale	-2 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**29 764 024**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	2 800
Automatpenger	400
Tomteleie	157 500
Nøkler	10 026
Telenor Norge AS, lei av plass til basestasjon	38 223
Tilskudd - Enova og klimaetaten	483 210
SUM ANDRE INNTEKTER	**692 159**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 173 651
Overtid	-271 695
Påløpte feriepenger	-173 607
Fri bil, tlf etc.	-195
Arbeidsgiveravgift	-325 630
Pensjonskostnader innskudd	-53 220
AFP-pensjon	-23 497
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 033
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	12 393
Kantinekostnader	-4 326
Arbeidsklær	-38 468
Andre personalkostnader	-6 513
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 059 442**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 597 000.
Det er utbetalt kr 7 000 til valgkomiteen
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 38 066, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 194
PPM Prosjekt Fredrikstad AS	-460 200
SUM KONSULENTHONORAR	**-484 394**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-467 907
Drift/vedlikehold VVS	-246 663
Drift/vedlikehold elektro	-103 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-230 512
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 610 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 243 088
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-165 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 844
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-129 389
Kostnader dugnader	-35 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 238 555**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 298 736
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-1 931 773
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 230 781**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-985 372
Strøm oljefyr el.bereder	-2 329 783
SUM ENERGI / FYRING	**-3 315 155**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 673
Container	-182 879
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 468
Diverse leiekostnader/leasing	-214 571
Driftsmateriell	-186 992
Lyspærer og sikringer	-349
Renhold ved firmaer	-693 152
Andre fremmede tjenester	-98 906
Kontor- og datarekvisita	-22 642
Trykksaker	-20 353
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-38 066
Andre kontorkostnader	-48 186
Telefon, annet	-60 799
Porto	-500
Drivstoff biler, maskiner osv.	-34 388
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-259 016
Bilgodtgjørelse	-625
Reisekostnader	-183
Bank- og kortgebyr	-3 045
Velferdskostnader	-70 608
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 964 251**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 029
Renter av sparekonto i OBOS-banken	91 263
SUM FINANSINNTEKTER	**99 292**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 911 989
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-51 650
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 088 840
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-160 722
Renter på leverandørgjeld	-446
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 213 647**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1986	24 402 000
Tilgang 1987	10 450 000
Tilgang 1997	67 075 700
SUM BYGNINGER	**101 927 700**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.148/bnr.244
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1079.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

El-sykler		
Tilgang 2018	400 000	
Avskrevet tidligere	-399 999	
		1
Feiemaskin		
Kostpris	17 600	
Avskrevet tidligere	-17 599	
		1
Graveringsutstyr		
Tilgang 2024	162 500	
Avskrevet i år	-54 167	
		108 333
Henger		
Tilgang 2020	41 533	
Avskrevet tidligere	-33 228	
Avskrevet i år	-8 304	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2023	17 869	
Avskrevet tidligere	-1 489	
Avskrevet i år	-5 956	
		10 424
Sandstrøer		
Tilgang 2016	56 250	
Avskrevet tidligere	-56 249	
		1

Snøfreser		
Tilgang 2020	45 990	
Avskrevet tidligere	-36 792	
Avskrevet i år	-9 197	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2005	826 376	
Avskrevet tidligere	-826 375	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-42 842	
		0
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-45 393	
		1
Tørketrommel 5		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-45 393	
		1
Tørketrommel 6		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-45 393	
		1
Tørketrommel 7		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-46 076	
		2
Tørketrommel 8		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-46 076	
		2
Tørketrommel 9		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-46 076	
		2
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-36 629	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2015	44 182	
Avskrevet tidligere	-44 181	
		1

Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2016	65 455	
Avskrevet tidligere	-65 454	
		1
Benker/utemøbler		
Tilgang 2021	181 623	
Avskrevet tidligere	-108 975	
Avskrevet i år	-36 325	
		36 323
Varmepumpe		
Tilgang 2023	2 160 216	
Avskrevet tidligere	-36 003	
Avskrevet i år	-216 021	
		1 908 192
Søppeldeponi		
Tilgang 2019	5 581 473	
Avskrevet tidligere	-2 451 338	
Avskrevet i år	-558 147	
		2 571 988
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 635 280**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-888 117**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2010	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 608 943	
Nedbetalt i år	0	
		-52 391 057
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2010	-17 335 000	
Nedbetalt tidligere	15 783 619	
Nedbetalt i år	1 315 452	
		-235 929
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 987 946	
Nedbetalt i år	890 279	
		-19 121 775
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	230 995	
		-2 769 005
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-74 517 766**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken
Første avdrag er 15/01-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2024	
33, 34, 35, 39, 40, 41	350
46, 47, 1001, 1002, 1003, 1004	350
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010	350
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016	350
1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022	350
1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028	350
1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034	350
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	350
1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046	350
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052	350
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	350
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	350
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	350
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	350
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082	350
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088	350
1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094	350
1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100	350
1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106	350
1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112	350
1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118	350
1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124	350
1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130	350
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	350
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012	350
2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018	350
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024	350
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	350
2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036	350
2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042	350
2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048	350
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054	350
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060	350

2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066	350
2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072	350
2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078	350
2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084	350
2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090	350
2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096	350
2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102	350
2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108	350
2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114	350
2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120	350
2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126	350
2127, 2128, 2129, 2130, 3001, 3002	350
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	350
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	350
3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020	350
3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026	350
3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032	350
3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038	350
3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044	350
3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050	350
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	350
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062	350
3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068	350
3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074	350
3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080	350
3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086	350
3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092	350
3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098	350
3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104	350
3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110	350
3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116	350
3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122	350
3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128	350
3129, 3130, 4001, 4002, 4003, 4004	350
4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010	350
4011, 4012, 4013, 4014, 4017, 4018	350
4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024	350
4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4030	350
4031, 4032, 4033, 4034, 4035, 4036	350
4037, 4038, 4039, 4040, 4041, 4042	350
4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048	350
4049, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054	350
4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060	350
4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068	350
4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074	350
4075, 4076, 4077, 4078, 4081, 4082	350
4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088	350
4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098	350
4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4104	350
4105, 4106, 4107, 4108, 4109, 4110	350
4111, 4112, 4113, 4114, 4115, 4116	350
4117, 4118, 4119, 4120, 4121, 4122	350

4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128	350
4129, 4130	350

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2017	-6 900
Opprinnelig 1958	-3 526 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 533 700**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-5 750
Depositum lokaler	-26 500
Depositum leiligheter	-24 800
Andre innskudd	-2 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-59 050**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-67 602
Skyldig arbeidsgiveravgift	-65 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-133 012**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-167 640
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-167 640**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 533 700
Pantelån	74 517 766
TOTALT	**78 051 466**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	101 927 700
Tomt	2 746 957
TOTALT	**104 674 657**

Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 12 styremøter, 1 arbeidsmøte ifbm regnskapsmøte, 1 regnskapsmøte i OBOS, 1 arbeidsmøte ifbm generalforsamling og 1 generalforsamling, i tillegg til noen meglingsmøter med beboere og møte med garasjelagene. Styret har også vært representert på generalforsamling i OBOS. Styret var med på OBOS høstkonferanse. Videre gjennomfører styret løpende møter med leverandører og offentlige etater. Eksempel fra 2024 er møter med potensielle leverandører på salg og installasjon av solceller.

De siste årene har kostnadsfokus vært en enda større del av fokuset til styret enn «normale» år. Nå har priser på typiske borettslagstjenester stabilisert seg litt mer og vi har mer forutsigbarhet. Det er bra. Det vil likevel komme prisøkninger de neste årene, men på mer normale nivå. Unntaket er kommunale avgifter som vil vokse vesentlig også de neste årene, og det er nå vår største post i regnskapet. I 2015 utgjorde kommunale avgifter 11 % av borettslagets inntekter (altså husleien), i 2025 vil den utgjøre 19%. Dette vil utgjøre en enda større andel i 2027 (da skal Oslo kommune sin store utbygging av vannforsyning være ferdig) og det vil bli flere husleieøkninger de neste årene som følge av dette.

Borettslaget vårt oppleves av mange som velholdt og er en god plass å bo. Borettslagets økonomi er solid. Det er et godt utgangspunkt for å ha det bra for de som bor her. Det jobber vi for å fortsatt kunne si hvert år.

Styret har i 2024 videreført det gode samarbeidet med vaktmestrene og OBOS konsulent Line Hovland når det gjelder den daglige driften. Styret har gjennomført vakt på styrerommet hver mandag fra kl. 18:00 – 19:00 utenom skoleferiene. Dugnad (Rusken) ble tradisjonen tro gjennomført med servering av pølser og drikke til de fremmøtte, og Halloween-festen, med økonomisk støtte fra styret, ble nok en gang en suksess. Det var også kjeller- og loftsrydding som vanlig på senvåren. Her fikk vi hjelp av hyggelige gutter og foreldre fra Furuset ishockey U18. Juletrefesten ble igjen godt besøkt og styret vil gjerne takke de som bidro med kaker og alle de som møtte opp.

Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2024:

- Gjennomførte Energikartlegging av borettslaget.
- Fornyet avtalen med Telenor på TV og bredbånd.
- Energieffektiviserende tiltak som varmevekslere i undersentraler.
- Bistått parsellhagen i sak mot Oslo kommune
- Oppfølging av Våronnveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.

HMS:

Manglerudjordet Borettslag er hjemmet til over 1000 mennesker. Styret ønsker å minimere risiko for at uhell og ulykker skjer, men også være så godt forberedt som mulig dersom det skulle skje. Styret etterstreber å tenke sikkerhet for våre beboere i all aktivitet vi har ansvaret for. Styret og alle som bor her trenger hverandres øyne og ører i HMS-arbeidet, og styret ønsker at dere kontakter oss med forslag til gode HMS-tiltak.

Våre vaktmestre har utført vedlikeholdsarbeid, og bistått beboerne med forskjellige oppdrag. Vaktmestrene har også ansvaret for gressklipping, snømåking, strøing og feiing av inngangspartiene og fellesarealer. De har ansvar for adgangskontroll og produsering av adgangsbrikker. Styret får mange hyggelige tilbakemeldinger om at vaktmestrene utfører en flott jobb.

Styret arbeider løpende i 2025 med:

- Undersøker muligheter for og lønnsomheten i å montere solcellepaneler på takene våre.
- Opprette en ekstra avfallsstasjon i Rugveien (blindveien)
- Undersøker løsninger for bedre sykkelparkering, et arbeid som har vist seg utfordrende, uten at det blir veldig dyrt og omfattende. Søknad sendt til kommunen med svar om søknadsplikt. Vi må tenke om igjen på hvordan løse det.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 2 nye varmepumper og varmevekslere i undersentraler, lønnsomt og medfører ingen husleieøkning.
Utskiftning brannvarslere og slukkerapparat i alle leiligheter (10 års levetid).
Asfaltering gangveier.
Installasjon av fiber til alle leiligheter (gjennomført av Telenor).

2023 Ferdigstilt utskifting av lyspunkter i alle oppganger til LED-lamper med sensorstyring.

2022 Fortsatt utbytting av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED.
Ferdigstilte bommer ifbm lekeplassen.

2021 Nye avfuktere i alle tørkerom tilknyttet fellesvaskeriene.

2020 Etablerte nedgravd avfallshåndteringsanlegg i borettslaget og stengt søppelsjaktene i oppgangene, finansiert med salg av tjenesteleilighet for 3,3 Mkr.
Fjernet luftepiper for søppelrom og rehabiliterte resten av luftepipene.
Oppsetting av nye gjerder.

2019 Inngått avtale med Ladeklar for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 158 biler som har mulighet til ladning. Ferdigstilt våren 2021.

2018 Ferdigstilt bergvarmeprosjektet som betyr ny oppvarmingskilde til varmtvann i borettslaget og besparelser i strømforbruk. Investeringen medfører ingen økt husleie.

2017 Innkjøpt silo for strøsand. Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget.
Bytte av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED. Byttet bom ved politistasjonen.

2016 Ferdigstilling av vaskerioppgradering, nye maskiner i alle fellesvaskerier.
Ferdigstilt rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene.
Reforhandlet avtale med garasjelagene, denne avtalen var fra 1967, med virkning fra 2017.

2015 Startet rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene, montering av dørpumper på alle oppgangsdører, asfaltering av parkeringsplasser ved politistasjonen samt gangvei.

2014 Bytte av porttelefoner (video), låssystem (elektronisk adgangssystem) og nye postkasser.
Rehabilitering av lekeplassen.
Ryddet parkområde bak Rugveien i samarbeid med Oslo kommune
Oppgradering av tv og internett infrastruktur.

2013 Nye trær har blitt plantet i Våronnveien og Rugveien.
Installasjon av røykvarslere, byttet ut alle pulverapparater, installert pulverapparater i alle vaskerier samt skilting av disse.

2012 Vedlikehold av grøntarealene.
Maling av kjellerganger og fellesrommene/sportsbodene.

2011 Malerarbeid som har pågått i borettslaget er ferdigstilt
Oppussing av samtlige fellesvaskerier er ferdigstilt
Opprydding og bygging av ny kompostbinge bak garasjeanlegget i Treskeveien.

2010 Ferdigstilling av våtrom og videreføring av malerarbeid (vinduer og trappeoppganger).

2008-2009 Våtromsrehabilitering er nesten fullført og avsluttes våren 2010. I tillegg fortsetter maling og vedlikehold av vinduer og balkonger.

2007 Styret har videreført prosjekt til våtromsrehabilitering etter at det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2007.

2006 I 2006 fortsatte arbeidet med oppretting av gjerder beising og rydding av tilvokste områder, dette er arbeider som vi vil fortsette med videre fremover. Det ble felt flere store trær bak garasjene i Treskeveien. Det er montert fotoceller i alle trappeoppganger og nye motorvern-brytere i alle tørkerom i vaskeriene.

2001-2002 Varmepumper for varmtvannsdrift.

2001-2003 Rehabilitering av el- anlegget. VVS- skifte av radiatorkraner og avtappingskraner.

1995-1996 Rehabilitering av bygningene, omlagt tak, tilleggsisolering og teglfasader, nye større balkonger.

1994 Makeskifte tomt, kjøp av tilleggsareal, nytt styrerom.

1993 Rehabilitering av inngangspartiene, garasjebygg, tørketromler i vaskeriene

1988-1989 Fornyelse av fasader.

1987 Utskifting av vinduer og balkongdører.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Som styreleder for to år:

Navn	Adresse
Knut Morten Andresen	Plogveien 37

Som styremedlem for to år:

Navn	Adresse
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Jon Ivar Myrlid	Rugveien 8

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Mathias Alther Somby	Våronnveien 4

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Aneta Johnsen	Plogveien 39

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Patrick Andresen	Rugveien 25

Som medlem valgkomite for ett år:

Navn	Adresse
Rune Gulliksen	Plogveien 37

Som medlem valgkomite for ett år:

Navn	Adresse
Daniel Korsmo	Plogveien 39

Som medlem valgkomite for ett år:

Navn	Adresse
Trine Normann Olsen	Våronnveien 11

Som delegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Knut Morten Andresen	Plogveien 37

Som delegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Hanne Sørli	Plogveien 37

Som varadelegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Synnøve Johannessen	Rugveien 51

Som varadelegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Bjarte Mykklebust	Rugveien 15

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 138 **Selskapsnavn:** MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Manglerudjordet Borettslag

---

Møtedato: 10.04.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Manglerud skole

Til stede: 80 andelseiere, 21 representert ved fullmakt, totalt 101 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Line Hovland.

Møtet ble åpnet av Knut Morten Andresen.

Konstituering

1. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Vedtatt

2. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Sven-Robby Dierkes foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Line Hovland foreslått. Som protokollvitne ble Rune Gulliksen foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av styrehonorar**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 615 000.
Vedtak: Vedtatt

7. **Fastsettelse av honorar til valgkomitéen**

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 7000.
Vedtak: Vedtatt

8. Tillegg til husordensreglene – sak fremmet av styret

Saksframstilling: Tekst som ønskes innsatt i husordensreglene: *Oppbevaring av propangass. Oppbevaring av gassbeholdere skal være på veranda i stedet for innendørs. Dette gir bedre ventilasjon og reduserer risikoen ved lekkasjer. Beholderne må plasseres oppreist, skjermet mot direkte sollys og mekanisk skade.*

Maks mengde gass pr husstand: 1x 10 alt 11 kg beholder eventuelt 2x 5 kg beholder. Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller loft..

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamling stemme for denne endringen.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

9. Fjerne vaskekjeller ordning – sak fremmet av Marianne Bolstad

Saksframstilling: Vaskekjeller er i utgangspunktet positivt, men langt fra gratis med tanke på dagens høye strømpriser, drift- og vedlikehold. Samfunnet er i endring og mange har i større grad enn tidligere vaskemaskin i egen leilighet, noe som reduserer behovet. Det vil åpenbart redusere borrettslagets kostnader å fjerne ordningen, og en får en mer rettferdig ordning hvor alle betaler etter forbruk. Samtidig kan det være mer hensiktsmessig å bruke arealet til f eks. sportsbod eller lignende. Flere muligheter her.

Forslag til vedtak: Vaskeriordning fjernes slik forslagsstiller foreslår. Saken krever 2/3 flertall

Vedtak: Forslaget falt, mot 1 stemme

---

10. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble Knut Morten Andresen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, ble Bjarte Myklebust foreslått.
Benkeforslag: Mathias Alther Somby
Vedtak: Bjarte Myklebust valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år, ble Jon Ivar Myrlid foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Mathias Alther Somby foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Aneta Johnsen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Patrick Andresen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Hanne Sørli
Delegert Knut Morten Andresen
Varadelegert Bjarte Myklebust
Varadelegert Synnøve Johannessen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Transaksjon 09222115557544013937 Signert SD, LH2, RG

12 Valg av medlemmer til valgkomité

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Daniel Korsmo, Rune Gulliksen, Trine Normann Olsen
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.03. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Sven-Robby Dierkes

Fører av protokollen
Navn: Line Hovland

Protokollvitne
Navn: Rune Gulliksen

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Knut Morten Andresen	2025-2027
Nestleder	Hanne Sørli	2024-2026
Styremedlem	Synnøve Johannessen	2024-2026
Styremedlem	Jan Erik Johansen	2024-2026
Styremedlem	Bjarte Myklebust	2025-2027

Transaksjon 09222115557544013937 Signert SD, LH2, RG

Husordensregler

for

Manglerudjordet Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen	**11.05.2015**
Vedtatt på generalforsamlingen	**16.04.2021**
Vedtatt på generalforsamling	**19.04.2022**

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Lagring i ganger og trapperom og øvrige fellesarealer er ikke tillatt med unntak av gjeldende regler for felles kjellerom.
Vern om plener og beplantninger, sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Risting av tøy, tepper, ryer, mm. utenfor balkong og vinduer er ikke tillatt.
Kattestige eller annen stige er ikke lov å ha fra balkong eller fra vindu.

Inngangsdørene, samt dører til loft og kjeller skal alltid holdes låst.

La aldri små barn være alene på loftet eller kjelleren, bruk aldri åpen flamme i kjeller eller loftsboder.
Røyking er forbudt i alle fellesområder.

Kast **ikke** mat ut til fuglene, da dette tiltrekker rotter, mus, måker og duer til eiendommen.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 06:00. Ikke støy i trapperommene. Dører lukkes igjen uten støy.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00 og på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra leieboerne over, under og ved siden av.

Vis hensyn til naboene når du bruker musikkanlegg.
På sommertid med åpne vinduer er det særlig lytt.
Skal du ha større sammenkomster eller fest utover vanlig tid, vennligst varsle naboer med oppslag i trappeoppgang.

For å få et godt naboskap, skal ikke banking, boring og annet støyende arbeid eller støyende aktivitet som forstyrrer naboene forekomme i leilighetene før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 på hverdager.
Lørdager 09:00 – 17:00.
Støyende arbeid eller støyende aktivitet er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Hjemmeindustri som forstyrrer naboene, er ikke tillatt.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige beboere/andelseiere. Søknad om dyrehold inkl. bekreftelse på utdeling av klageadgang for beboere/andelseiere i oppgangen, skal sendes styret. Eventuell godkjenning fra styret må foreligge **FØR** anskaffelse av dyr. Nødvendige søknadspapirer fås ved henvendelse til styret eller lastes ned fra vår hjemmeside: www.manglerudjordet.no

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Dyreholdserklæring må fylles ut og leveres styret for godkjenning **før** dyret anskaffes. Denne erklæring blir da å betrakte som en del av husleiekontrakten med de forpliktelser dette medfører. Godkjenningen gjelder **kun** for det dyret det er søkt for. Ved nyanskaffelse må ny erklæring innleveres.

Det er ulovlig å anskaffe eller passe kamphunder eller andre raser eller arter som er ulovlig i Norge i henhold til Landbruks- og matdepartementets regler.

Hvis det er tvil om rase, skal hundeeier fremvise sin hund for myndighetsperson som styret utpeker, hvor stamtavle/registreringsbevis skal godkjennes. Ulovlige dyr skal fjernes innen 1 – en uke.

Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett i borettslag.

Hund/katt på besøk/pass inntil 2 – to måneder skal meldes til styret. Besøk utover 2 – to måneder skal behandles som fastboende, og må søkes på lik linje med andre dyreeiere. Andelseier er ansvarlig for at dyreholdserklæring blir fulgt i besøksperioden og at rase er godkjent.

Alle punkter i dyreholdserklæringen anses som en del av husordensreglementet.

Dette gjelder også dyr som er på besøk eller bor i borettslaget fra før.

SØPPEL OG RENHOLD

Papp og papir, flasker, glass og metall legges i beholdere i søppelstasjonene på borettslaget eiendom. Spesialavfall som eks lysstoffrør, bilbatteri, maling med mer bringes til miljøcontainer på bensinstasjon ev. til miljøstasjonen på Ryen.

Øvrig søppel kildesorteres, i grønne og blå poser (fås i alle dagligvarebutikker) og knytes godt igjen (med dobbel knute) før det kastes i beholderne.
Pakkene må ikke være for store.
Informasjon om kildesortering finnes på Oslo kommunes hjemmeside:
https://mna.no/privat/sorteringsguide/, eller kildesorteringsguide kan hentes på styrerommet.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall.
Annet avfall skal **ikke** hensettes på borettslagets eiendom. Nærmeste gjenbruksstasjon er Ryen,
Ryen gjenbruksstasjon - Alle gjenbruksstasjoner - Oslo kommune

VASKING AV TØY OG BRUK AV FELLES TØRKELOFT

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søndager og helligdager
samt på julaften og nyttårsaften, 1. og 17. mai.

Vasketiden i vaskeriene er fra kl. **08:00 til kl. 22:00** mandag til fredag, fra **09:00-18:00** på lørdager.
Vasketidene må overholdes!

Adgang til vaskeriene er mellom kl. 06:00 – 00:00 på hverdager, lørdager fra kl. 07:00 – 19:00
Søndager er vaskeriet stengt.

I leilighetene mandag til fredag: **08:00 til 22:00**. Lørdag: **09:00 til 18:00** og søndager: **12:00 til 18:00**
Vaskemaskinen MÅ være ferdig til oppgitte vasketider.
Vaskemaskin i leiligheten skal ikke brukes på helligdager samt på jul- og nyttårsaften, 1. og 17. mai.

Felles tørkeloft er tilgjengelig til tørking for tøy for oppgangens beboere. Lagring av annet er ikke tillatt i felles tørkeloft.
I felles kjellerrom er det anledning til å sette fra seg barnevogner, sykler og annet sportsutstyr.

LUFTING

Kjelleren må luftes godt i sommertiden, men om vinteren skal det luftes bare når det er mildt.
Trapperomsvinduene skal som regel være lukket, og det settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

Sett aldri opp vinduet uten at stormkroken er på.

Taklukene skal være lukket.

GRILLING PÅ BALKONG

Det er **KUN** tillatt med gass-/elektrisk grill på balkongen.
Følg reglene om ro i leiligheten når det gjelder grilling på kveldstid.
Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre gassbeholder under bakkenivå (kjeller)

BAD, WC OG KRANER

Sluk på bad må holdes rent med jevne mellomrom (bruksanvisning ligger på hjemmesiden). Stoppekran er montert i skap i tak på badet.

La aldri en kran stå åpen når du forlater rommet.

BRUKSOVERLATING AV LEILIGHET

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som skapes av leietaker. Leietaker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. (Søknadskjema fås hos OBOS)

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Hvis vegger skal rives eller det skal lages større åpning, samt flytting av dører må det innhentes tillatelse fra styret. Ved legging av nytt gulv må tjærebelegg ikke fjernes.

Ved oppussing av bad, skal baderomsnormen følges. Det skal gis melding til styret ved rehabilitering av bad. Styret kan kreve om å se dokumentasjon om badet er rehabilitert etter baderomsnormen.

Ved oppussing som skaper støy, forplikter andelseier å orientere beboere i oppgangen ved oppslag som angir hvor lenge de kommer til å holde på (husk å varsle nabooppgangene).

Feil ved elektrisk anlegg, vannrør og avløp meldes vaktmester eller styremedlemmer for tilkalling av fagpersonell. Gjelder ikke hvis feilen er i leiligheten

Det gjøres oppmerksom på at rundskriv som gjelder ordensregler må betraktes som en del av husordensreglene.

Overtredelse av husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium
v/Joachim Corneliussen Nilsen

Ordre 8597172 138/1078 17.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.06.2025.

Boligselskap:	138 Manglerudjordet Borettslag
Organisasjonsnr:	954.571.076
Andelseier:	Gunnar Andre Steen Ida Terjesen
Leieobjektnr:	1078
Adresse:	Plogveien 35, 0679 OSLO
Andelsnummer:	84
Borettsinnskudd:	kr 8.900,–
Hjemmeside:	http://www.manglerudjordet.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1169798.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.
- Forespørsel om lovpålagt styregodkjennelse av ny andelseier skal sendes til styret@manglerudjordet.no
- Parkering: Borettslagets styre leier selv ut parkeringsplasser og inngår kontrakter om dette. Megler må påse at selger sier opp eventuelle leieforhold de har i borettslaget, slik som parkering og leie av lokaler. Oppsigelse av parkeringsplass skal skje med 1 mnd varsel til styret på e-post. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.Borettslaget har ingen garasjer til salg/utleie. To garasjelag ligger på borettslagets eiendom: Manglerudjordet Garasjelag Nord og Manglerudjordet Garasjelag Sør.
- Boligselskapets hjemmeside: www.manglerudjordet.no
- Elektroniske adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester. E-postadresse: vaktmester@manglerudjordet.no
- På generalforsamling 26.april 2017 ble følgende vedtatt: Etablere 2 nye parkeringsområder. Dette er p.t utsatt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* HANBA1-83987154791	A	51.291.167,-	15 år 1 md.	12	Flyt	5,50%
* HANBA3-83987177260	A	18.635.544,-	13 år 1 md.	12	Flyt	5,50%
* HANBA4-83987228701	A	2.648.160,-	8 år 7 md.	12	Flyt	5,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.457,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.627,-
våtrom	830,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	218,-	8.614,-	26.882,-	150.018,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA1-83987154791	99.013,-	812,-
* HANBA3-83987177260	40.912,-	368,-
* HANBA4-83987228701	5.813,-	72,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 146.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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 Line Hovland tlf.22 86 83 82 ev. pr. e-post: line.hovland@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/Brl Manglerudjordet Rugvn 30, 679 OSLO, e-post: styret@manglerudjordet.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.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 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

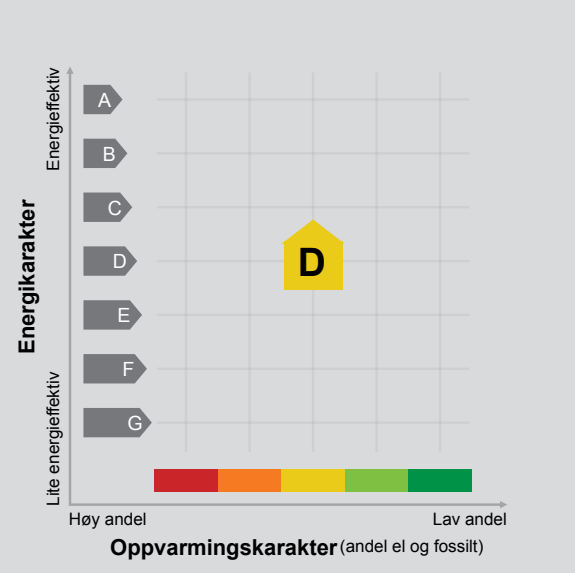
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Plogveien 35
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80341490
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-136434
Dato	17.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	76
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-til-en).

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.

Plikten 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
Plogveien 35	80341490	H0102	0	0	84

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

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	41 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	76 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	76 m²
Totalt BRA	76 m²
Oppvarmet luftvolum	180 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,72 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,28 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,9 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	1,43 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	158 %
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; Varmepumpe
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	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
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	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
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	2,33
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	6.8.2021

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	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	164,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,7 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	232,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 185 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 345 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 185 kWh/år

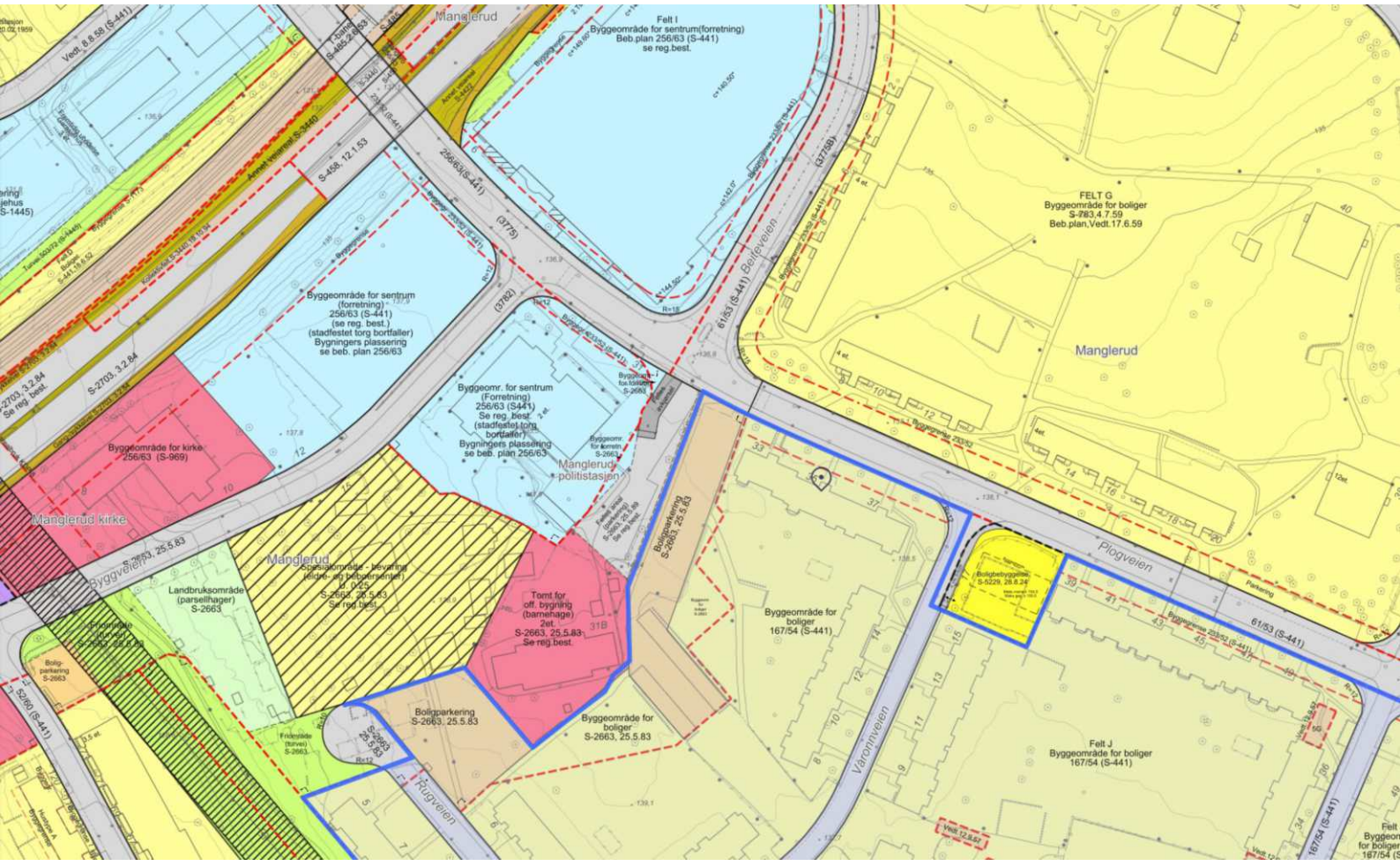
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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	12 185 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 185 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	60,3 %


Manglerud
Felt I
Byggeområde for sentrum(forretning)
Beb.plan 256/63 (S-441)
se reg.best.
FELT G
Byggeområde for boliger
S-783,4.7.59
Beb.plan,Vedt.17.6.59
Manglerud
Byggeområde for sentrum
(forretning) -
256/63 (S-441)
(se reg. best.)
(stadfestet torg bortfaller)
Bygningers plassering
se beb. plan 256/63
Byggeområde for kirke
256/63 (S-969)
Manglerud kirke
Byggeomr. for sentrum
(Forretning)
256/63 (S441)
Se reg. best.
(stadfestet torg
bortfaller)
Bygningers plassering
se beb. plan 256/63
Manglerud
politistasjen
Manglerud
Spesialområde - bevaring
(eldre, ny bebyggelse)
BF 0,25
S-2663, 25.5.83
Se reg best.
Landbruksområde
(parsellhager)
S-2663
Tomt for
off. bygning
(barnehage)
2et.
S-2663, 25.5.83
Se reg.best.
Boligparkering
S-2663, 25.5.83
Byggeområde for
boliger
S-2663, 25.5.83
Byggeområde for
boliger
167/54 (S-441)
Felt J
Byggeområde for boliger
167/54 (S-441)
Plogveien
Bellevéien
Varoniveien
Rugveien
Byggvéien
61/53 (S-441)
256/63(S-441)
S-2703, 3.2.84
Se reg best.
S-468, 12.1.53
Vedt. 8.8.58 (S-441)

Plogveien 35

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 602 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1061 elever, 44 klasser	11 min 0.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser	13 min 0.9 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	21 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	26 min 1.7 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	5 min 3.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud senter Linje 78A, 78B	1 min 0.1 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	3 min 2.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

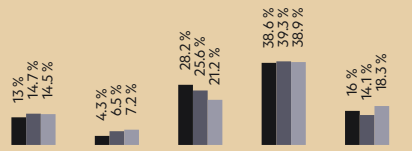
BARNEHAGER

Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	2 min 0.2 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Storgården barnehage (1-5 år) 136 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Manglerud	2 min
Coop Extra Manglerud Senter	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Manglerud/Søndre R	3 371	1 315
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Høyenhallen/Fokushallen	8 min
Høyenhall skole	9 min
Fresh Fitness Manglerud	2 min
Manglerud bad	5 min

«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

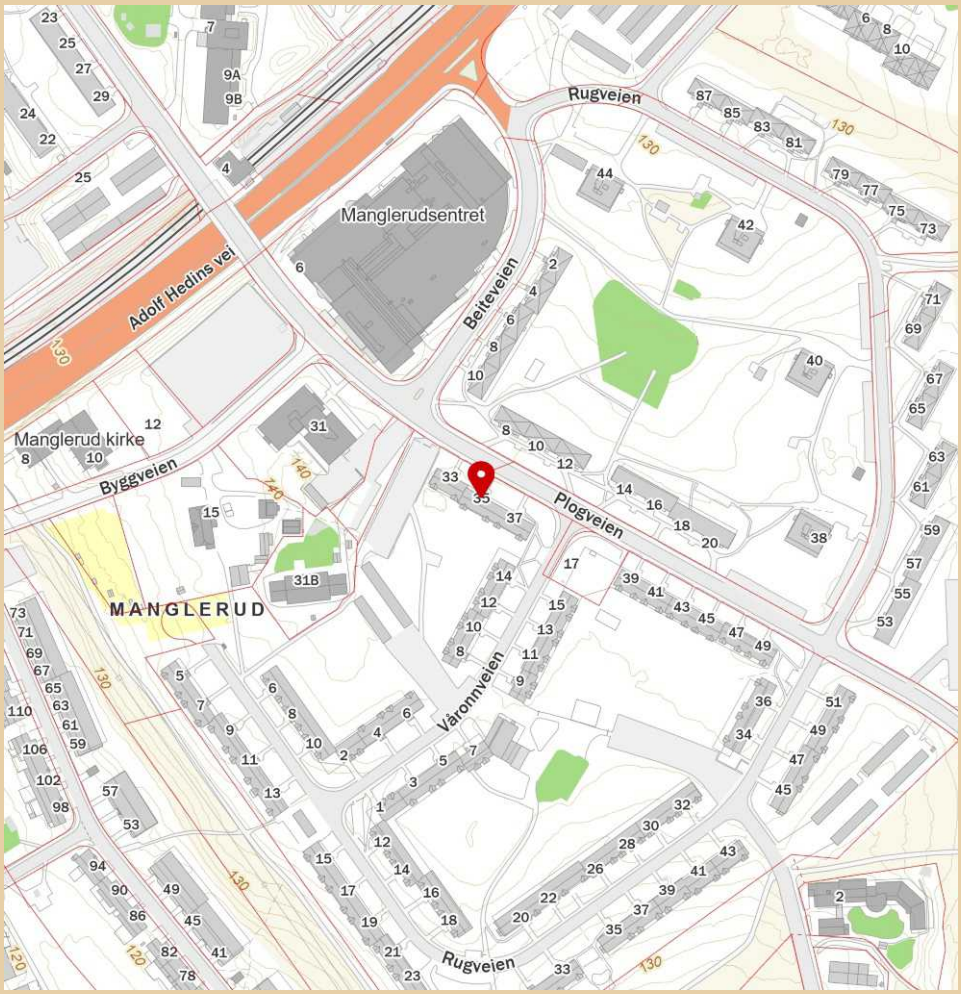
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Plogveien 35, 0679 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 244, andelsnr. 84 i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250103

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
