



Velkommen til

Rugveien 40

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rugveien 40
0679 Oslo

Lys og pen 3-roms i 6. etg med optimale solforhold og fin utsikt | Heis | Solrik balkong | 2 soverom | VV. og fyring

* Lys og pen 3-roms hjørneleilighet i 6. etasje med flott utsikt
* Meget gode lys- og solforhold
* Usjenert, solrikt, sentral og barnevennlig
* Praktisk leilighet med god planløsning
* Trappefri adkomst med 2 heiser
* Sydvestvendt balkong med optimale solforhold
* Pent bad pusset opp i regi av borettslaget
* Lys og pen stue
* Pent åpent kjøkken med integrerte hvitevarer
* 2 soverom
* Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter venteliste
* A-konto fyring, varmtvann og TV/internett inkludert i fellesutgiftene
* 2 boder
* Felles sykkelbod og gratis vaskeri i kjeller
* Kort vei til T-bane og buss, flybuss, Manglerud senter, Bryn senter, treningssentre, idrettsanlegg, Manglerud bad, skole og barnehager, Østensjøvannet, Østmarka

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 550 000
Andel fellesgjeld pr 28.08.2026	kr	141 133
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 700 629
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 091
BRA/BRA-I		63/57 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1961
Etasje		6
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 550 000**
Andel fellesgjeld pr 28.08.2026	kr	**141 133**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 700 629**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 091**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 496

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 091 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 2 916,-
A konto oppvarming: kr 1 410,-
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto renter: kr 414,58
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 350,81

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 28.08.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 72 654 442,- pr. 28.08.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207584932
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 21 712 958,-
Andel av saldo: kr 41 759,46
Innfrielsesdato: 30.04.2047
Type Rente: Flytende

Rente: 5,24 %
IN-ordning: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207584940
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 50 941 484,-
Andel av saldo: kr 99 373,94
Innfrielsesdato: 30.03.2042
Type Rente: Flytende
Rente: 5,24 %
IN-ordning: Ja. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Minimumsbeløpet ved innbetaling er kr 60 000,- pr. gang.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 362 i Manglerudvangen Borettslag, org. nr. 850385432.
Andelen ligger i Manglerudvangen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL..
Innskudd: Kr 6 400

Sikringsordning
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har i tillegg lovbestemt panterett i andelen for krav på felleskostnader på inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp).

Om borettslaget
Manglerudvangen borettslag (org.nr. 850 385 432) er et OBOS-tilknyttet borettslag bestående av 502 andeler fordelt på lavblokker og høyblokker. Borettslaget har forretningsførsel ved OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er http://manglerudvangen.borettslag.net.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 12. mai 2026:
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets overskudd ble overført til egenkapital.
• Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 600 000,- etter benkeforslag.
• Endring i husordensreglenes § 4 ble vedtatt, slik at bestilling av navneendring på ringeklokker sendes per e-post til styret for både høy- og lavblokker.
• Forslag om bygging av paviljong ved lekeplassen ble nedstemt.
• Forslag om utvidelse av vasketidene i fellesvaskeriene ble nedstemt.
• Forslag om reforhandling av avtale med ladeoperatør Aneo ble nedstemt.
• Forslag om endring av tildelingsregler for parkeringsplasser etter ansiennitet ble nedstemt.
• Forslag om å innføre beboerplattformen Vibbo som sentral kommunikasjonskanal ble nedstemt.

Vedlikehold og prosjekter:
• Borettslaget utfører løpende vedlikehold og utskifting av tak etter behov.
• Fortløpende vedlikehold og utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene og vaktmesterens maskinpark.
• Lekeplassen ble oppgradert i 2025 med nye lekeapparater samt etablering av utendørs treningsapparater, finansiert via borettslagets miljøkonto hos OBOS.

• Våtromsrehabilitering er tidligere gjennomført, med renovering av bad og utskifting av rør. I etterkant ble det etablert felles berederrom for lavblokkene for å fjerne benkeberedere og forebygge lekkasjer.

Fasiliteter og servicetilbud:
• To fast ansatte vaktmestre ivaretar løpende drift og tilsyn av eiendommen.
• Fellesvaskerier og felles utvendige boder (omgjorte tidligere søppelrom i lavblokkene).
• Lekeplass med lekeapparater og utendørs treningsapparater på felles tomt.
• Ukentlig renhold av fellesarealer utføres av innleid renholdsfirma (Eir Renhold AS).
• Løpende avtale om skadedyrkontroll med PHM Skadedyrkontroll.

Bruksbegrensninger og husordensregler:
• Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22:00 og 07:00. Støyende arbeider er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00, samt lørdager mellom kl. 08:00 og 17:00. Støyende arbeider er forbudt på søndager og helligdager.
• Kullgrill er ikke tillatt på balkonger.
• Parabolantenner må plasseres på gulvet på egen balkong og minst mulig synlig.
• Montering av avtrekksvifter i byggets luftekanaler eller lufteventiler er ikke tillatt av hensyn til ventilasjonsbalansen.
• Individuell innglassing av balkonger er ikke tillatt.

Eierforhold:
Bare fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget (OBOS) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel, og bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Juridiske personer kan eie andeler innenfor særskilte lov- og vedtektsfestede rammer. Kjøper må tegne medlemskap i OBOS ved erverv.

Borettslaget arrangerer årlig julegrantenning første søndag i advent for beboerne.

Forretningsfører
OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Andelsleilighet:
BRA-i: 57 m2
BRA-e: 6 m2
BRA total: 63 m2

Kjeller
BRA-e: 3 m2.

1. etasje
BRA-e: 3 m2.

6. etasje
BRA-i: 57 m2.
TBA: 6 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
6. Etasje: Entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 5,6 m² (avrundet til 6 m², TBA).

Inngangsplan: 1 kjellerbod på ca. 3,4 m² (BRA-e).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,2 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
6

Parkering
Det medfølger ingen fast parkeringsplass eller garasje med andelen. Borettslaget har ordinære biloppstillingsplasser samt 14 elbilplasser til utleie, som tildeles etter venteliste ved henvendelse til styret. Det er også mulighet for å leie garasjeplass i nærområdet via Oslo Garasjene / OBOS Garasjer. For øvrig er det parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 148, Bnr. 275 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 43 262 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med store grøntarealer, gressplener, trær og prydbusker. Fellesarealene har sittegrupper, lekeplass med lekeapparater og sandkasser, samt asfalterte internveier og gangveier.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er i henhold til vedtektene og husordensreglene ikke tillatt å holde hund, katt eller dyr som kan sjenere andre. Dyrehold kan likevel tillates dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Før søknad sendes styret, må søker innhente skriftlig samtykke fra naboer i samtlige leiligheter i samme oppgang (lavblokk) eller etasje (høyblokk), samt undertegne borettslagets dyreholdserklæring. Dyr skal alltid holdes i bånd på borettslagets område og holdes borte fra lekeapparater og sandkasser.

Beboernes forpliktelser
Andelseierne plikter å holde trapperom og fellesarealer i kjeller fri for gjenstander, da trapperommene fungerer som rømningsveier ved brann. Andelseiere skal selv sørge for at postkasser er merket med korrekt navneskilt. Avfall etter egen rehabilitering av kjøkken og bad må fraktes bort av den enkelte andelseier til godkjent mottak. Borettslaget har i tillegg gjennomført felles ryddeaksjon (Ruskenaksjon) med container for avfallshåndtering.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
• Årsresultat for 2025: overskudd kr 3 170 877,-
• Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 1 351 622,-
• Disponible midler per 31.12.2025: kr 9 834 126,- (omløpsmidler kr 14 491 530,- fratrukket kortsiktig gjeld kr 4 657 403,-)
• Bokført egenkapital per 31.12.2025: kr -2 147 997,-

I årsregnskapets note 18 fremgår det at negativ balanseført egenkapital skyldes at eiendelene er oppført til historiske kostpriser, og at den faktiske verdien av eiendommene overstiger den balanseførte verdien.

Byggeår
Ca. 1961

Innhold
Andelsleilighet i 6. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Entré, bod, bad/wc, kjøkken, stue og to soverom.
Inngangsplan BRA-e: Kjellerbod på 3 m².
Kjeller BRA-e: Kjellerbod på 3 m².

Balkong på 6 m² med utgang fra stuen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger byggetegning datert 04.11.1958. Opprinnelig
kjøkken er i dag soverom, og kjøkkenet har nå en delvis åpen løsning. Soverommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Soverommet er målt til 4,60 m².

Standard
Andelsleilighet beliggende i 6. etasje i en 12-etasjers høyblokk oppført i 1961 med heisadkomst. Leiligheten inneholder entré, innvendig bod, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad/wc og utgang til overbygget balkong. Boligen ble modernisert i perioden 2024–2026 med avretting av gulv, nye laminatgulv, overflatebehandling av vegger og himlinger, oppgradert kjøkken og fornyelse av badet.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2005: Utskiftning av entrédør.
2010: Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget. Utført av Sans Bygg AS, det foreligger ferdigattest datert 20.06.2011.
2010: Sikringsskapet ble oppgradert med ny innmat. Utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.
2017: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget.
2017: Fasaderehabilitering i regi av borettslaget.
2024: Kjøkken modernisert med nye fronter, benkeplater, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, ventilator, samt integrert oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og platetopp.
2024: Satt inn garderobeskap på det minste soverommet.
2024-2025: Leiligheten ble pusset opp med blant annet avretting av gulv i alle rom unntatt hovedsoverom og bod, nytt laminatgulv, overflatebehandling av veggflater og himlinger.
2025: Satt inn skyvedørsgarderober i entré og på det ene soverommet.
2025: Bad/wc modernisert med flis-på-flis på badegulvet, samt ny servantinnredning, speilskap med belysning og dusjgarnityr.
2026: Ny integrert stekeovn.
2026: Montering av Maxeta nedtrappingsmodul 16A, ny stikkontakt på terrasse, etablering av stikkontakt for kjøleskap i spiskammer samt utskifting av sikring til 20A. Utført av Moderne Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring datert 14.08.2026.

Entréen har brann- og lydklassifisert entrédør fra 2005 (Swedoor, B30/35dB) med kikkehull, porttelefon med monitor og skyvedørsgarderober med speildører fra 2025. Innvendig bod har adkomst fra entré og er utført med gulvbelegg og oppbevaringshyller. Stuen har radiator tilknyttet felles varmeanlegg, malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og utgang til en overbygget, sydvestvendt balkong på ca. 5,6 m². Balkongen har betongdekke belagt med treheller, stålrekkverk med plater og manuelt betjent solmarkise. Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot stuen og er innredet med IKEA kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, mørke laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og ettgreps armatur med uttrekk. Vegg over benk er flislagt og utstyrt med benkebelysning under overskap. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap, platetopp og kullfilterventilator fra 2024, samt integrert stekeovn fra 2026. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderober med speildører fra 2025. Soverom 2 er etablert i leilighetens opprinnelige kjøkken og har garderobeskap med laminert front fra 2024. Innerdørene er malte glatte lettdører med lakkerte karmer og gerikter fra 2024–2025.

Bad/wc har flislagte overflater på vegger og flislagt gulv med gulvvarme samt nedsenket himling med malte plater. Rommet ble rehabilitert i 2010 i regi av borettslaget og modernisert i 2025 med flis-på-flis på gulv, ny innredning og armaturer. Innredningen består av servantseksjon med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speilskap med LED-belysning, vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte, samt dusjhjørne med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Våtrommet har naturlig ventilasjon med avtrekk.

Overflater:

Gulv: Laminatgulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Flislagt gulv på bad/wc. Gulvbelegg i innvendig bod.
Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Fliser på bad/wc og flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Himling: Malte betonghimlinger i alle rom, med unntak av våtrom som har nedsenket himling med malte plater.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten. Skyvedørsgarderober med speildører i entré og på hovedsoverom fra 2025. Garderobeskap med laminert front på soverom 2 fra 2024. Leiligheten disponerer i tillegg to eksterne boder i fellesareal/kjeller på henholdsvis ca. 3,2 m² og 3,4 m² (merket nr. 6014).

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Entrédør | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Det er slark i døren. Døren har stedvis overflateriper og sår.

- Bad/wc - Overflater, vegger og himling | Stedvis er det observert noe slitasje og misfarging på fugene som følge av alder, primært i dusjsonen. Det er stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l.

- Bad/wc - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk. Det er ikke installert mekanisk avtrekk, noe som gir redusert luftutskiftning.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

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

- Innvendige vannledninger | Varerør utenpå vannrør i kjøkken er skjøtet.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) | Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Andre utvendige forhold | Flat takkonstruksjon, tekket med takpapp/asfaltbelegg (taket ble ikke besiktiget). Type og mengde isolasjon er ikke kjent.

- Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Varmesentral | Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. Dette omfattes av borettslagets

ansvarsområde.

- Andre installasjoner | Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia TV- og internett-tilknytning. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkongrekkverk: Rekkverket på balkongen ble målt til ca. 1,08 m og tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav til minimumshøyde på 1,2 meter for nivåforskjeller over 10 meter.

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Taklampe i stuen og på det minste soverommet medfølger ikke boligen.

Beliggenhet
Attraktiv beliggenhet på Manglerud – barnevennlig, grønt og sentrumsnært

Velkommen til Manglerud – et veletablert og svært attraktivt boligområde kjent for sine grønne omgivelser, rolige atmosfære og familievennlige bomiljø. Her bor du tilbaketrukket og luftig, samtidig som du har kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager, fritidsaktiviteter, kollektivtransport og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Boligen ligger i sjette etasje og har en åpen og luftig plassering med fritt utsyn over nærområdet og videre ut over byen. Rundt bebyggelsen er det store, parkmessige fellesarealer med velholdte gressplener, beplantning, sittegrupper og lekeplasser – et hyggelig og grønt uteområde som innbyr til både lek og avslapning.

Et komplett tilbud for barnefamilien
Nærområdet har svært gode oppvekstvilkår og fritidsmuligheter. Manglerud barne- og ungdomsskole ligger i kort gangavstand, og det samme gjør flere barnehager, blant annet Treskeveien, Gårdstunet, Mangelberget og Storgården barnehage.

For den aktive finnes et bredt spekter av tilbud like i nærheten. Manglerud idrettspark, ishall, skatepark, sykkelpark, Manglerud bad og aktivitetshus ligger innen kort gangavstand. Her finnes også flere trenings- og aktivitetstilbud, blant annet SATS, Fresh Fitness og EVO. Ryen kampsport, Oslo Movement – Parkour & Tricking og Padel City ligger også kun få minutters gange fra boligen.

Alt du trenger i hverdagen
Hverdagslogistikken er enkel med Manglerud senter like i nærheten. Her finner du blant annet MENY, Coop Extra, Vinmonopolet, apotek, kafé, butikker og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Rema 1000, Kiwi og flere søndagsåpne dagligvarebutikker. For et enda bredere utvalg

av butikker og serveringssteder ligger Bryn Senter også i gangavstand fra boligen.

Svært gode kollektivforbindelser
Området har gode kollektivforbindelser, med både T-bane og buss i nærområdet. Fra Manglerud T-banestasjon tar turen til Jernbanetorget rundt 12 minutter. Busslinje 70 til Skullerud og sentrum, mens linje 23 går langs Ring 3 med forbindelser i begge retninger. I rushtiden går også busslinje 71A, som gir rask forbindelse mellom Ryen og Bjørvika. I tillegg betjenes området av busslinje 78A og 78B, som inngår i Østensjø ring, samt flybuss.

Natur og rekreasjon like i nærheten
For den som setter pris på natur og friluftsliv, er beliggenheten svært attraktiv. Østensjøvannet ligger i gangavstand og er en populær natur- og rekreasjonsperle med flotte turmuligheter året rundt. Her kan du gå og sykle på fine stier, og vinterstid er det kort vei videre til skiløyper og turveier i Østmarka.

Østensjøvannet er også kjent for sitt rike fugleliv, og området byr på gode muligheter for å oppleve et variert dyreliv på nært hold – til glede for både barn og voksne. I tillegg finnes flotte tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Et attraktivt sted å bo
Kombinasjonen av rolige og grønne omgivelser, store fellesarealer, et godt utbygd servicetilbud, gode kollektivforbindelser og nærhet til natur og rekreasjon gjør Manglerud til et svært attraktivt sted å bo. Her får du en praktisk hverdag med kort vei til det meste – samtidig som Oslo sentrum er lett tilgjengelig.

Velkommen til Manglerud!

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er en høyblokk oppført i 1961, fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger er i armert betong, med utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader og ved balkongpartier. Fasadene er pusset/malt, forblendet med teglstein og kledd med trepanel. Etasjeskillere er i betong. Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med takpapp/asfaltbelegg.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, høyblokk den 09.09.1966. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for modernisering av heiser, datert 26.01.2024.
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert 30.12.2022.
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 20.06.2011.
- Ferdigattest for rehabilitering av fasader på boligblokk, datert 19.01.1993.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Felles varmeanlegg og elektrisitet. Vannbåren varme med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt gulvvarme på bad/wc.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 29.08.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Grønn D.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en driftskostnad for TV-anlegg/bredbånd i regnskapet. Styret har hatt møter og befaringer med Telia og Hancom i forbindelse med reforhandling av avtale og etablering av fiber.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-783, S-783. Vedtaksdato: 04.07.1959.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan V170659, vedtatt 17.06.1959. Planen er en endring av reguleringsplan S-783 og gjelder plassering av bebyggelsen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 063 021 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 252 083 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 47 028 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets- og medlemmer av tilknyttet boligbyggelag. Det er iverksatt forhåndsutlysning av forkjøpsretten.
Det er en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i OBOS.

Eier
Mirjana Pavicevic
Milos Tunguz

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 4 700 000,-), kr 47 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke digital, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Visningshonorar per visning/overtagelse, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Utlegg boligsalgsrapport, kr 10 000,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 300,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 4 100,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Totalt, kr 123 855,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Kim Edvard Johansen den 02.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi

begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan

utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Stefan Safri
Eiendomsmegler
Telefon: 982 57 494
E-post: stefan.safri@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





































































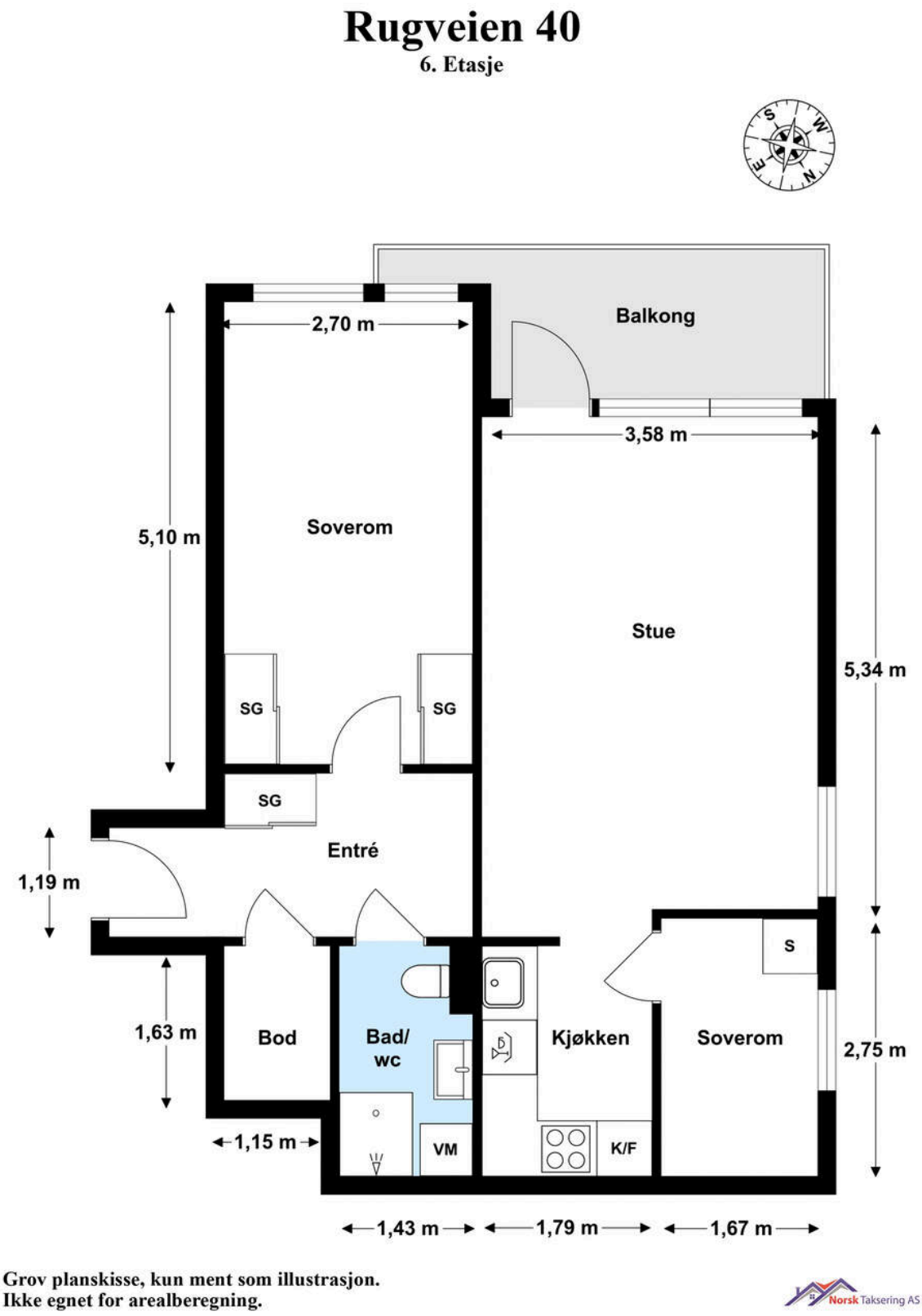



1
Electrolux
PROFESSIONAL





Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

RUGVEIEN 40

Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud senter Linje 78A, 78B	**3 min** 0.3 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	**6 min** 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	**21 min** 1.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**8 min** 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 5.4 km

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	**6 min** 0.5 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	**9 min** 0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	**13 min** 1.1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	**17 min** 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**21 min** 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**7 min** 3.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**8 min** 4.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

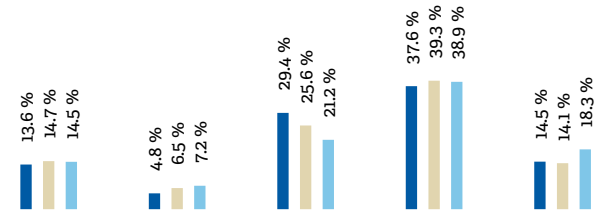
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Manglerud	1 263	689
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Treskeveien barnehage (1-6 år) 94 barn	**5 min** 0.4 km
Gårdstunet barnehage (1-5 år) 50 barn	**5 min** 0.4 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 29 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Manglerud	**4 min**
Coop Extra Manglerud Senter	**4 min**

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 80/100

SPORT

Manglerud skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Manglerud idrettspark Fotball, ishall	**9 min** 0.6 km
Fresh Fitness Manglerud	**4 min**
Manglerud bad	**4 min**

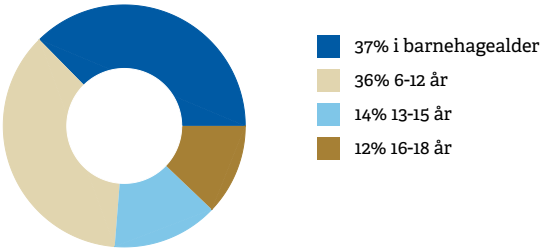
BOLIGMASSE



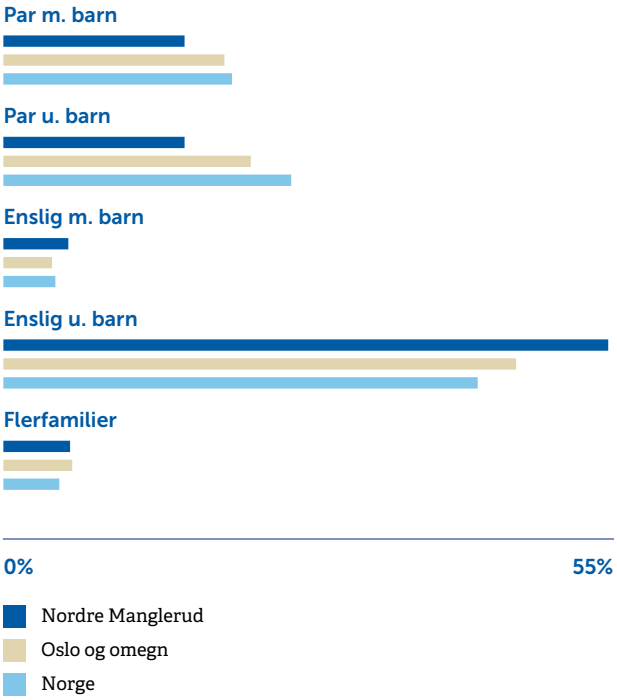
VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	**4 min**
Apotek 1 Manglerud	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

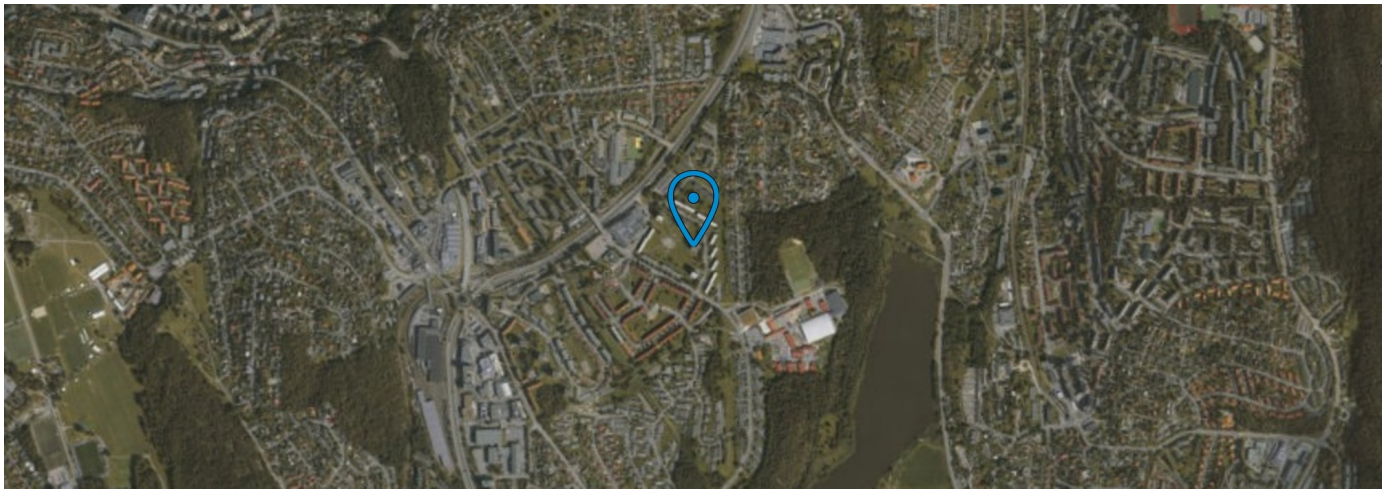


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**22%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN

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 2026





FINN 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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

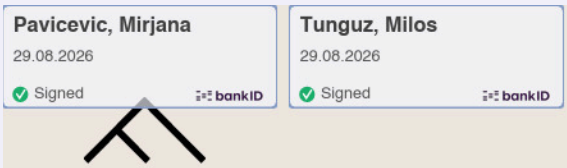
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Milos Tunguz

Mirjana Pavicevic

Boligen

Rugveien 40
0679 OSLO

0301-148/275/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2804260243 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt kun nye fliser på bad gulvet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Moderne Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nye stikkontakter.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

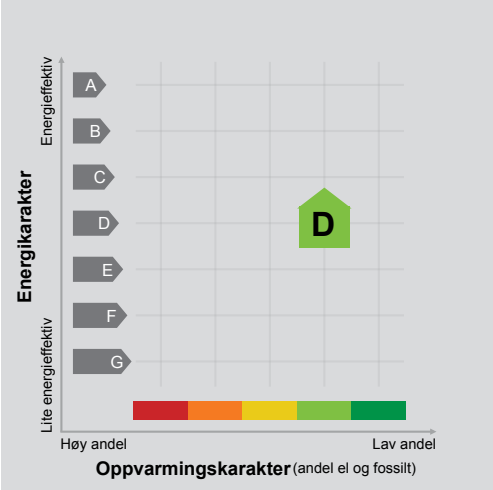
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Fremtind

5

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	18
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342357
Merkenummer	Energiattest-2025-211653
Dato	11.12.2025
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.

Vedlegg: Energiattest

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

Vedlegg: Energiattest

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	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

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-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rugveien 38	80342349	H0204	0	0	100
Rugveien 40	80342357	H0204	0	0	94
Rugveien 38	80342349	H0301	0	0	182
Rugveien 40	80342357	H0304	0	0	176
Rugveien 40	80342357	H0504	0	0	340
Rugveien 38	80342349	H0504	0	0	346
Rugveien 40	80342357	H0604	0	0	362
Rugveien 38	80342349	H0604	0	0	368
Rugveien 38	80342349	H0704	0	0	390
Rugveien 40	80342357	H0704	0	0	384
Rugveien 40	80342357	H0804	0	0	406
Rugveien 38	80342349	H0804	0	0	412
Rugveien 40	80342357	H0904	0	0	428
Rugveien 38	80342349	H0904	0	0	434
Rugveien 38	80342349	H1004	0	0	456
Rugveien 40	80342357	H1004	0	0	450
Rugveien 40	80342357	H1104	0	0	472
Rugveien 38	80342349	H1104	0	0	478

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1962

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende

Vedlegg: Energiattest

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	40 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	139 m³
U-verdi for yttervegger	0,89 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,31 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,1 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	2,22 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	157 %
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

Vedlegg: Energiattest

Oppvarmingssystem(er)	Biobrensel; 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	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
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	2,20
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	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

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	29.9.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	155,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,5 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	227,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 252 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	160,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 810 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	160,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 252 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	6 326 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 926 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 252 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,4 %

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Rugveien 40 , 0679 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 275
Andelsnummer 362

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4570 **Eiendomsverdi ref nr:** CW9479

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Norsk Taksering AS

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no
977 88 440

NITO

Norsk Taksering AS

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i høyblokk oppført i 1961. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 6.etg og består av entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 5,6 m². I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på ca. 3,2 m² og 3,4 m². Leiligheten holder god standard og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2005: Utskiftning av entrédør.
2010: Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget. Utført av Sans Bygg AS, det foreligger ferdigattest datert 20.06.2011.
2010: Sikringsskapet ble oppgradert med ny innmat. Utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.
2017: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget.
2017: Fasaderehabilitering i regi av borettslaget.
2024: Kjøkken modernisert med nye fronter, benkeplater, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, ventilator, samt integrert oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og platetopp.
2024: Satt inn garderobeskap på det minste soverommet.
2024-2025: Leiligheten ble pusset opp med blant annet avretting av gulv i alle rom unntatt hovedsoverom, nytt laminatgulv, overflatebehandling av veggflater og himlinger.
2025: Satt inn skyvedørsgarderober i entré og på det ene soverommet.
2025: Bad/wc modernisert med flis-på-flis på badegulvet, samt ny servantinnredning, speilskap med belysning og dusjgarnityr.
2026: Ny integrert stekeovn.
2026: Montering av Maxeta nedtrappingsmodul 16A, ny stikkontakt på terrasse, etablering av stikkontakt for kjøleskap i spiskammer samt utskifting av sikring til 20A. Utført av Moderne Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring datert 14.08.2026.

Andelsleilighet - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Høyblokk over 12 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 1961. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i armert betong. Utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader og ved balkongpartier. Fasader er pusset/malt, forblendet med teglstein og kledd med trepanel. Flat takkonstruksjon, tekket med takpapp/asfaltbelegg (taket ble ikke besiktiget). Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, til felles midtgang med gulvbelegg. Bygningen har to personheiser. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2017. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2017. Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35dB) med kikkehull fra 2004–2005. Sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 5,6 m². Balkongdekke i betong belagt med treheller. Rekkverk i stål med plater. Det er montert manuell betjent solmarkise.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Gulvbelegg i innvendig bod. Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Det er malte betonghimlinger i alle rom med unntak av våtrom. Malte glatte innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderober med speildører i entré og på hovedsoverom fra 2025. Garderobeskap med laminert front på det minste soverommet fra 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2010 i regi av borettslaget. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med LED -belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast. I 2025 ble servantinnredning, speilskap med belysning og dusjgarnityr byttet.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og mørke laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert kjøle -/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Synlige vann- og avløpsrør i plast. I 2024 ble kjøkkenet modernisert med nye fronter, benkeplater, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, ventilator, samt integrert oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og platetopp. I 2026 ble det installert ny integrert stekeovn. Alder på skapskrogene er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren varme med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Inspeksjonsluke med stoppekran og samlestokk for rør-i-rør er lokalisert på bad/wc. Synlige innvendige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer, vinduer som kan åpnes, samt enkelte ventiler i yttervegger. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 25A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømavleser og 4 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia TV- og internett-tilknytning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

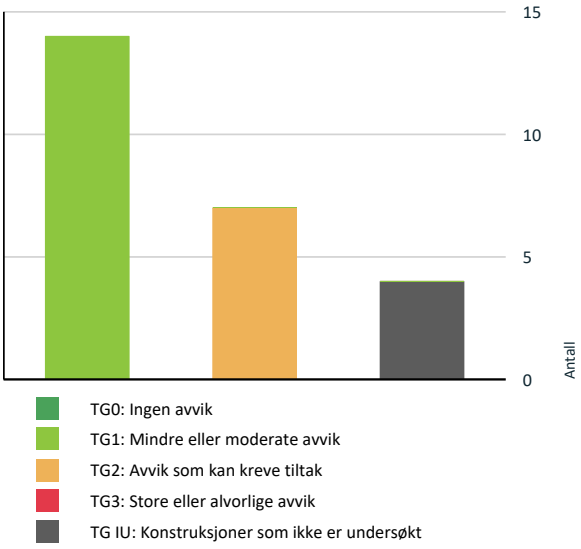
Det foreligger byggetegning datert 04.11.1958. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom, og kjøkkenet har nå en delvis åpen løsning. Soverommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Soverommet er målt til 4,60 m².

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,08 m. Leiligheten ligger i 6. etasje, og det er mer enn 10 meter ned til bakkenivå. I henhold til TEK17 § 12-15 skal balkonger med nivåforskjell på mer enn 10 meter ha rekkverk med minimumshøyde 1,2 meter. Dagens rekkverk tilfredsstiller derfor ikke gjeldende forskriftskrav. Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2017. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2017. Malt karm og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35dB) med kikkehull fra 2004–2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Det er slark i døren. Døren har stedvis overflateriper og sår.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør justeres for å utbedre utetthet og slark, samt for å sikre tilfredsstillende brann- og lydisolasjon. Overflateriper og sår bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid på døren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert brann- og lydisolasjon, samt risiko for ytterligere skader på døren.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 5,6 m². Balkongdekke i betong belagt med treheller. Rekkverk i stål med plater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,08 m. Det er montert manuell betjent solmarkise.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,08 m. Leiligheten ligger i 6. etasje, og det er mer enn 10 meter ned til bakkenivå. I henhold til TEK17 § 12-15 skal balkonger med nivåforskjell på mer enn 10 meter ha rekkverk med minimumshøyde 1,2 meter. Dagens rekkverk tilfredsstiller derfor ikke gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Høyblokk over 12 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 1961. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i armert betong. Utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader og ved balkongpartier. Fasader er pusset/malt, forblendet med teglstein og kledd med trepanel. Flat takkonstruksjon, tekket med takpapp/asfaltbelegg (taket ble ikke besiktiget). Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, til felles midtgang med gulvbelegg. Bygningen har to personheiser. Type og mengde isolasjon er ikke kjent.

Vedlikehold i regi av borettslaget i senere tid:
2024:
- Etablering av ladepunkter for elbil
- Etablering av fiber og reforhandling av avtale
- Investering i nye varmepumper for mer effektiv energibruk i høyblokkene
- Oppussing og omgjøring av gamle søppelrom i lavblokkene til utvendige boder
- Rehabilitering av tak på bygninger i Plogveien
2016–2017: Utskifting av samtlige vinduer og oppussing av alle fasader.
2015–2016: Utskifting av kjellerdører. Utskifting av røykvarslere og utlevering av pulverapparater. Rehabilitering av inntaksrør til Rugveien 40.
2014–2015: Utskifting av gulvbelegg i noen etasjer i høyblokkene. Gjerdene til parkeringsplassene er skiftet ut. Innkjøp av benker, bord og bordtennisbord til utearealene. Innkjøp av ny traktor. Strømpet uttrekksledninger.
2013–2014: Skifte av ødelagt oljetank og overgang til biobrensel. Bytte av samtlige postkasser. Skifte av inngangsparti i høyblokkene. Skifte av sylinderlås for fellesvaskeri.
2012–2013: Rehabilitering av heiser. Prosjektering og utførelse av utskiftning av takbelegg.
2011–2012: Oppføring av 44 nye biloppstillingsplasser. Prosjekt for ombygging/rehabilitering av heiser.
2010–2011: Våtromsrehabilitering. Utskiftning av samtlige hovedtavler og oppgradering av sikringsskap. Oppussing av samtlige vaskerier.
2009–2010: Våtromsrehabilitering. Oppgradering av avtale med Get. Utskiftning til strømbesparende belysning i trappeoppganger.
2008: Våtromsrehabilitering. Individuelle bytter av ytterdører.
2007: Rehabilitering av avløpsledninger. Utskiftning av heiskabler og drivskiver.
2005–2006: Nye brannsikringstiltak i hver enkelt leilighet. Utvendig maling av vinduer/dører. Maling av oppganger. Utskifting av bærewire/drivskiver på heiser.
2004–2005: Individuelle bytter av ytterdører.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Gulvbelegg i innvendig bod. Leiligheten ble pusset opp i 2024-2025 og fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er normal slitasjegrad, og mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Det er malte betonghimlinger i alle rom med unntak av våtrom.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Tilstandsrapport

Leiligheten ble pusset opp i 2024–2025 og fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er normal slitasjegrad, og mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. Alle gulv, med unntak av hovedsoverom, ble avrettet i 2024–2025 ifølge eier. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevhet.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten ligger i 6.etg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Dørene ble lakkert i 2024-2025. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober med speildører i entré og på hovedsoverom fra 2025. Garderobeskap med laminert front på det minste soverommet fra 2024.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i 2010 i regi av borettslaget. Arbeidet ble utført av Sans Bygg AS, og det foreligger ferdigattest datert 20.06.2011.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest på arbeidet. Dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige opplysninger om utførelsen av baderommet.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Stedvis er det observert noe slitasje og misfarging på fugene som følge av alder, primært i dusjsonen. Det er stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l.

Konsekvens/tiltak
• Fuger med slitasje og misfarging bør vurderes skiftet ut eller rengjøres med egnede midler for å opprettholde tetthet og hygiene.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen over tid.

6. ETASJE > BAD/WC

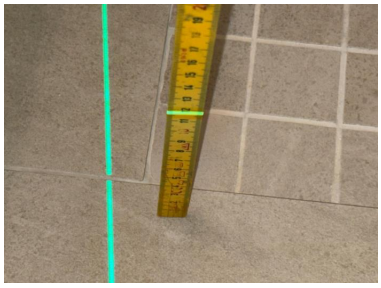
TG 1 Overflater gulv

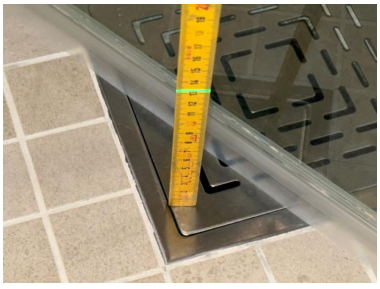
Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det ble målt ca. 31 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier


Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold - ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone


Fallforhold - ca. 131 mm topp slukrist i dusjsone

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 31 mm.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hjelpesluk i plast under servantinnredning



Hovedsluk i plast med klemring og synlig membran i dusjsone

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast. I 2025 ble servantinnredning, speilskap med belysning og dusjgarnityr byttet.

Merknad: Servantinnredningen har antydning til svelleskade på frontene. Det er noe trang plass ved dusj og vaskemaskin. Det anbefales på sikt å bytte ut dusjdørene med leddører/foldedører slik at det blir enklere å komme inn i dusjen.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk. Det er ikke installert mekanisk avtrekk, noe som gir redusert luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak, da avtrekk fra våtrom er løst i henhold til hva som er vanlig for denne typen bolig. Det bemerkes imidlertid at løsningen er enklere enn dagens anbefalte standard, noe som kan gjøre det vanskeligere å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskiftning. Dersom det ønskes bedre ventilasjon, bør muligheten for å etablere mekanisk avtrekk vurderes. Vær oppmerksom på at borettslaget kan ha egne vedtekter som begrenser montering av elektrisk eller mekanisk avtrekk fra våtrommet.

6. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur- og betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader (overflatesøk med fuktindikator, type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Tilstandsrapport

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og mørke laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Synlige vann- og avløpsrør i plast. I 2024 ble kjøkkenet modernisert med nye fronter, benkeplater, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, ventilator, samt integrert oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og platetopp. I 2026 ble det installert ny integrert stekeovn. Alder på skapskrogene er ukjent.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Inspeksjonsluke med stoppekran og samlestokk for rør-i-rør er lokalisert på bad/wc. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2010.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Tilstandsrapport

• Varerør utenpå vannrør i kjøkken er skjøtet.

Konsekvens/tiltak
• Skjøting av varerør utenpå vannrør på kjøkkenet bør vurderes nærmere av rørlegger, da dette kan medføre økt risiko for lekkasje og redusert sikkerhet mot vannskader. Tiltak bør iverksettes for å sikre at skjøten er tett og i henhold til gjeldende forskrifter, for å unngå fremtidige fuktskader i konstruksjonen.



Inspeksjonsluke med stoppekran



Røranlegg i kjøkken

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige innvendige avløpsrør i plast. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2010.

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 vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer, vinduer som kan åpnes, samt enkelte ventiler i yttervegger. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. Dette omfattes av borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren varme med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Ingen negative funn ble observert eller opplyst om under befaringen. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 25A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømavleser og 4 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2010: Sikringsskapet ble oppgradert med ny innmat. Utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.
2026: Montering av Maxeta nedtrappingsmodul 16A, ny stikkontakt på terrasse, etablering av stikkontakt for kjøleskap i spiskammer samt utskifting av sikring til 20A. Utført av Moderne Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 14.08.2026.

Tilstanden 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



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia TV- og internett-tilknytning.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,08 m. Leiligheten ligger i 6. etasje, og det er mer enn 10 meter ned til bakkenivå. I henhold til TEK17 § 12-15 skal balkonger med nivåforskjell på mer enn 10 meter ha rekkverk med minimumshøyde 1,2 meter. Dagens rekkverk tilfredsstiller derfor ikke gjeldende forskriftskrav.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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

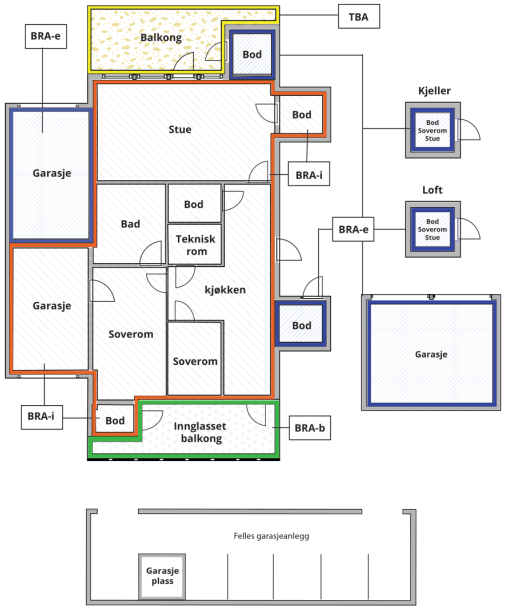
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	57			57	6
Inngangsplan		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	**57**	**6**			**6**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, bod, bad/wc, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		
Inngangsplan		Kjellerbod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

6. Etasje: Entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 5,6 m² (avrundet til 6 m², TBA).

Inngangsplan: 1 kjellerbod på ca. 3,4 m² (BRA-e).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,2 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 04.11.1958. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom, og kjøkkenet har nå en delvis åpen løsning. Soverommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Soverommet er målt til 4,60 m².

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Mirjana Pavicevic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	275		0	43236.4 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Ikke relevant

Adresse
Rugveien 40

Hjemmelshaver
Manglerudvangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6014/MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG	850385432	6014	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Tunguz Milos, Pavicevic Mirjana

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
362	100	6 400	47 028	*31.12.2025*	141 133	*28.08.2026*

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i 6.etasje i høyblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Manglerud i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Manglerud, Bryn- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Østensjøvannet og i Østmarka med sykkelstier, lysløyper og bade- og fiskevann. I tillegg er det fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 40 236,4 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekearealer. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 5 091,- pr.mnd (inkl.bla. varmtvann, TV- og internett, vaktmestertjenester, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og nedbetaling av andel fellesgjeld m.m).

Boder: Boligen disponerer 2 kjellerboder på ca. 3,2 m² og 3,4 m² (merket nr. 6014).

Parkerinig: Andelen disponerer ingen garasje eller parkeringsplass. Borettslaget har 14 el-bilplasser til utleie, disse fordeles etter venteliste. Mulighet for å leie garasjeplass (Oslo Garasjene, henv. OBOS). For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Manglerudvangen Borettslag består av 502 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring Nuf	838707			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rugveien 40 , 0679 OSLO
Gnr 148 - Bnr 275
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Nordstrand v/Amalie Pernille Berntsen
Kongsveien 104, 1177 OSLO
E-post: amalie.berntsen@em1sr.no

Deres ref.: 2804260243 . Vår ref.: 0095-1-6014 Dato: 28.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	850385432
Andelseier:	Pavicevic, Mirjana
Medeier:	Tunguz, Milos
Leilighetsnummer:	6014
Adresse:	Rugveien 40, 0679 OSLO
Andelsnummer:	362
Gnr.	148
Bnr.	275

Borettsinnskudd: Kr. 6 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 838707.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Takene vil vedlikeholdes fortløpende ved behov. Berederrom: Etter at våtromsrehabiliteringen ble gjennomført, ble det opprettet egne berederrom for lavblokkene, i tillegg til de eksisterende fyringsrom/berederrom for høyblokkene. Grunnen til at det ble opprettet slike berederrom for lavblokkene, var at da fikk vi fjernet alle benkeberedere fra de enkeltvise leiligheter, noe som gir færre vannlekkasjer og forsikringsskader. Så varmtvann er inkludert i felleskostnadene for samtlige leiligheter i borettslaget Parkeringsplasser: Tildeles eller sies opp til styret. Adresse er: Manglerudvangen Borettslag, Rugveien 38, 0679 Oslo eller e-post manglerudvangen@gmail.com. Det finnes 14 el-bilplasser til utleie, disse fordeles etter venteliste. Kontakt styret for mer informasjon. Garasjeplasser i parkeringshus : Oslo Garasjene, henv. OBOS forretningsbygg v/ Signhild Fjeld, tlf. 22 86 59 55 Godkjenning av ny andelseier: Søknad skal gå til nestleder Malene Paulgaard (malenepl@hotmail.com). Hjemmeside: https://manglerudvangen.borettslag.net/ Nøkkel- og skiltbestilling: Navneskilt til ringeklokker for lavblokkene bestilles hos Qualitronic i Hellerduveien 36, tlf: 22757460. Navneskilt for høyblokkene ordnes av vatkmester fortløpende. Send en e-post til manglerudvangen@gmail.com og styret videreformidler denne, eller ring direkte til vaktmester. Skilt til postkassene besstilles hos Servicegruppen AS, på deres hjemmeside (servicegruppen.no. Gi beskjed om at man bor i Manglerudvangen Borettslag for å få bestilt riktig type/størrelse. Alternativt kan man ringe på tlf.: 64 80 26 48. Det utleveres rekvisisjoner for kjøp av nøkler på styrerommet i Rugveien 38, hver annen torsdag i måneden mellom kl. 18.00 og 19.00 (oddetallsuker). Se oversikt over datoer i inngangspartiet i Rugveien 38. Borettslaget har avtale med firmaet Eiendomssikring AS for salg av nøkler. Varmemåling i høyblokkene: Fyring er kun i leiligheter i høyblokker, beliggende til Rugveien 38 - 40 - 42 og 44. Dyrehold: Nei (men kan få godkjenning etter søknad til styret. Se vedtekter!) Individuell innglassing av balkonger ble

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207584932
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	21 712 958,00
Innfrielsesdato:	30.04.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207584940
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	50 941 484,00
Innfrielsesdato:	30.03.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 091,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 410,00	
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto renter	414,58	
Lån nr: 9820758494; IN lån 1 - Akonto avdrag	350,81	
Felleskostnader	2 916,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	722,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 947,-
Annen formue:	47 028,-
Gjeld:	144 784,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207584932
Restsaldo:	41 759,46

Kapitalkostnader:	275,51
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207584940
Restsaldo:	99 373,94
Kapitalkostnader:	748,83
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 141 133,40,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Av Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

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/Reidar Loftesnes, e-post: manglerudvangen@gmail.com

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Vedtekter

for Manglerudvangen borettslag org nr 850 385 432

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 25.04.2013.
Endret på ordinær generalforsamling den 12.05.2020
Endret på ordinær generalforsamling den 24.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Manglerudvangen 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 ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

2-3 Dyrehold
Det er ikke lov å holde hund eller katt, eller dyr som kan sjenere andre.

Dette gjelder likevel ikke dersom god grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes å komme med eventuelle innvendinger.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er

berettiget.

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
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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 egen inngangsdør, 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, sikri ngsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tap et, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, inkludert egen inngangsdør.

(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.

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

(4) 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).

(5) Avregningen av brenselsregnskapet for leiligheter i høyblokkene belastes/tilbakebetales til den/de som står som andelseier på avregningstidspunktet. Ved eierskifte er selger forpliktet til å opplyse kjøper om at det ved avregningen av brenselsregnskapet kan påløpe kostnader for foregående års forbruk.

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 fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styreleder, 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 møteleders 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
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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.

HUSORDENSREGLER FOR MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9.5.2016
Oppdatert 12.05.2026

Manglerudvangen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i felleskap eier borettslagets bygninger. Tomten som bygningene er oppført på er også borettslagets egen eiendom.

Andelseierne er felles ansvarlige for at eiendommen og bygningene til enhver tid holder god stand og at borettslaget framstår som en positiv faktor i nærmiljøet. Det forventes at den enkelte andelshaver bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro, orden og trygghet i sitt boforhold.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge andelen. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

§ 2 Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 22:00 – 07:00.

Hamring, boring og annet arbeide som skaper støy må ikke skje før klokken 08:00 eller etter klokken 20:00 på hverdager, og ikke etter klokken 17:00 på lørdager. På søndager, helligdager og andre høytidsdager, skal slikt arbeid ikke forkomme. Hjemmeindustri er ikke tillatt.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 09.00 og ikke tillatt på søndager, helligdager og andre høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare skje etter tillatelse fra styret og med samtykke fra berørte naboer.

Det skal vises hensyn ved bruk av musikkanlegg og lignende. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Uteområdene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler etc., da dette tiltrekker seg rotter og andre skadedyr.

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler, utetelt og lignende på uteområdene, utover den tiden disse er i bruk av beboer. Denne typen gjenstander skal ryddes inn umiddelbart etter bruk.

Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassen. Feil og mangler på lekeapparatene meldes til styret. Styret skal umiddelbart stenge lekeplassen/lekeapparater dersom feilen er så alvorlig at den kan representere fare for liv og helse.

Opparbeidede gangveier skal kun benyttes til alminnelig ferdsel. Kjøring på gangveier frem til inngangsdørene, kan kun tillates til transport av store, tunge kolli. Det er ikke lov å kjøre på gangveiene mellom blokkene. Brudd på borettslagets interne parkeringsbestemmelser, vil kunne medføre at kjøretøyet blir ilagt kontrollavgift, eventuelt tauet bort på eiers bekostning.

§ 4 Fellesarealer
Renhold av trapperom/oppgang utføres av et innleid renholdsfirma. Alle dører til loft, kjellere samt inngangsdører skal alltid holdes låst. Trapperommene er rømningsveier i tilfelle brann og skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander.
Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av andelseiernes eiendeler, hensetting av søppel etc. Styret har gitt vaktmester fullmakt til uten varsel å fjerne ulovlig hensatte gjenstander for andelseiers risiko og regning.

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. E-post sendes til styret for å få endret navn på ringeklokker. Dette gjelder både høyblokk og lavblokk.

§ 5 Tørking og vasking av tøy
Tørking av tøy kan skje på balkonger på egnede tørkestativ så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å banke, lufte og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, i oppgang og trappeløp.

Vasketiden er fra kl. 08.00-20.00 mandag til fredag, og fra kl. 11.00-17.00 på lørdag.
Vasketiden skal overholdes. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søndager, helligdager og andre høytidsdager. På julaften og nyttårsaften er det tillatt å vaske frem til kl. 12.00. På påskeaften er det tillatt å vaske frem til kl. 14.00.

Vaskeriene skal holdes ryddige og alle beboere skal fjerne sitt tøy etter vasketidens slutt. Lo og støvfilteret i tørketrommel skal alltid rengjøres etter bruk. Fellesvaskeriene er utelukkende forbeholdt beboerne i borettslaget. Det er ikke tillatt å benytte fellesvaskeriet til næringsvirksomhet.

Tørkeplassen skal kun benyttes i vaskeriets åpningstid.

§ 6 Blomsterkasser
Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og skade personer som oppholder seg på uteområdene. Vanning av blomster må skje på en måte som ikke er til sjenanse for underliggende leiligheter.

Renhold av balkonger må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

§ 7 Utvendige persienner, markiser og avskjerming
Markiser tillates kun montert for solavskjerming på balkong. Markiser, persienner og utvendig avskjerming tillates kun oppsatt etter retningslinjer fra styret.

§ 8 Lufting
Montering av avtrekksvifter i luftekanaler eller lufteventiler er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå. Andelseier er selv ansvarlig for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon ved å benytte lufteluker, luftespalter i vinduer og generell lufting via vindu. Utlufting gjennom inngangsdør er ikke tillatt.
Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannet i ledninger ikke fryser.

Pass på at åpne vinduer ikke kan forårsake skade.

§ 9 Grilling
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger.

§ 10 Antenner
Det er kun tillatt å ha parabolantenner og andre antenner plassert på gulvet på egen balkong, minst mulig synlig for andre beboere.

§ 11 Søppel
All søppel skal sorteres i henhold til regler for kildesortering. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakt. Søppelposene må ikke være så store at sjaktene tettes. Brennende ting, som sigaretter og aske etc., må ikke kastes i sjakten. Lukene til sjakten skal lukkes tett etter bruken.

Papp og papir skal kastes i egne kontainere/beholdere. Det samme gjelder glass og metall.

Større gjenstander, som ikke kan kastes i søppelsjakten, kan plasseres i garasjeanlegget ved Rugveien 44. Se eget oppslag på garasjedøren for åpningstider/regler. Det må ikke settes avfall utenfor garasjen.

Avfall etter rehabilitering av kjøkken, bad og lignende må kjøres bort av den enkelte andelseier. Slikt avfall kan leveres på renholdsverkets returanlegg.

§ 12 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret, underskrift fra nærliggende leiligheter/oppgang og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsen som gjelder for å holde dyr. Dyr skal alltid holdes i bånd innenfor borettslagets område.
2. Dyr må holdes borte fra lekeapparater og sandkasser.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettige klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 13 Overlating av bruk
Overlating av bruk må godkjennes av borettslagets styre. Andelseierne har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av deres leietakere. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning om overlating av bruk foreligger.

Se for øvrig Vedtekter for Manglerudvangen borettslag av 18.5.2006, punkt 4-2 om Overlating av bruk.

§14 Parkering
Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangspartiene, uten særskilt tillatelse fra styret.
Beboere som er tildelt biloppstillingsplass skal følge reglene som underskrives ved kontraktinngåelse. Det er ikke tillatt med fremleie av tildelt biloppstillingsplass.

§ 15 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OBOS
Manglerudvangen Borettslag

Søknad om tillatelse til dyrehold

Undertegnede _____ med adresse _____, leilighetsnr. _____ søker med dette om rett til å holde _____.

Egenerklæring:

1. Jeg er kjent med politivedtektene knyttet til dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeapparater og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Dersom det fremsettes skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer (for eksempel gjennom lukt, bråk, allergiske reaksjoner, redsel/angst, eller annet), og det ikke kan oppnås en minnelig ordning med klageren, forplikter jeg meg til å fjerne dyret.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene og andelseiers kontrakt med borettslaget. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av kontrakten.

Sted: _____, Dato: ___/___/_____, Andelseiers signatur: _____

Sted: _____, Dato: ___/___/_____, Medeiers signatur: _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Manglerudvangen Borettslag

Før styret kan behandle søknad om dyrehold må søker innhente skriftlig samtykke fra naboer i samtlige leiligheter i samme oppgang dersom det gjelder lavblokk, og samme etasje dersom det gjelder høyblokk.

Søker har innhentet samtykke til dyreholdet fra følgende naboer i samme oppgang/etasje:

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850385432
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Manglerud Skole (Aula).

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christopher Morgenstierne er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Oppmøte: 37, Fullmakter: 3, Totalt 40 stemmeberettigede.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ådne Aastveit og Larysa Breibyhaugen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 580 000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr. 600 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer.

Det er behov for å endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer. Siste avsnitt

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. Navn på ringeklokker bestilles hos vaktmester (høyblokk) eller hos det firma som styret har avtale med (lavblokk).

Teksten i siste avsnitt endres til:

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. E-post sendes til styret for å få endret navn på ringeklokker. Dette gjelder både høyblokk og lavblokk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes § 4 endres som beskrevet.

✓ **Vedtatt.**

8. Bygge en paviljong

Fremmet av: Jeng Moc, Rugveien 42

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

Alle beboere kan benytte seg av paviljongen som skygge/hvileplass, man kan også ha hyggelig samling der som barnebursdag, grilling, ol. Men dette selvfølgelig holde seg til husregler mtp. å ikke forstyrre beboere etter en viss tid.

Styrets innstilling
Styret er bekymret for at en paviljong på borettslagets område vil føre til mer støy på kveld og natt, også ved at paviljongen benyttes av personer som ikke har tilknytning til borettslaget. Dette særlig sett i sammenheng med at vi har fått et nytt serveringssted uten uteservering i de gamle lokalene til Shell. Vi er også bekymret

for hærverk, branntilløp og rus, sett i lys av hendelsene i barnehagen i nærområdet der ungdommer tidligere kunne samle seg under tak.

Vi viser til at styret allerede har oppgradert uteområdet med flere benker og bord de siste årene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet

Fremmet av: Erlend Bergheim, Rugveien 40

Mitt forslag er å revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet. Jeg synes det er satt av for lite tid til klesvask, og stiller spørsmål ved at tidene er såpass begrensede. Jeg foreslår at det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides. Det hadde heller ikke vært dumt å få vaske klær senere på hverdager.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen har behandlet tilsvarende forslag flere ganger tidligere, der forslagene har blitt nedstemt av hensyn til de som bor i naboleilighetene til vaskeriene. Det har tidligere blitt gjort endring i vasketidene med utvidelse av vasketidene på lørdager. En ytterligere utvidelse av vasketidene vil føre til økt støybelastning for de nærliggende leilighetene, både i form av støy fra maskiner og roping fra beboere i fellesvaskeriene som forsøker å overdøve maskinstøyen. Styret mener det vil være urettferdig å utsette disse beboerne for støy fra vaskeriene i tidsrommet husordensreglenes §2 sier at det skal være rolig. Vi mener det ikke er urimelig å fastholde at disse beboerne skal slippe vaskeristøy på søndager, siden de må tåle det 12 timer hver hverdag, samt seks timer hver lørdag.

Videre har styret observert at det er mye ledig kapasitet på ettermiddager og lørdager i de fleste vaskeriene. Dersom beboere er flinke til å reservere tid på forhånd, og fjerne låsen sin etter vask eller dersom de likevel ikke har behov for å bruke vaskeriet, skal det ikke være nødvendig å utvide vasketidene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Avtale med Aneo

Fremmet av: Diar Abuzed, Rugveien 57

Da borettslaget inngikk avtale med Aneo, ble vi forespeilet flere valgmuligheter og fleksible abonnementer, inkludert muligheten til å betale kun for faktisk lading. Etter at Aneo fikk kontrakten og installerte laderne, har de ensidig fjernet disse valgmulighetene. Vi tvinges nå inn i en modell med en fast månedsavgift på 300 kr i tillegg til strømpris, noe som er svært ugunstig for mange.

Det er uakseptabelt at Aneo som leverandør kan endre forutsetningene for avtalen på denne måten etter at de har fått jobben. Dette tar bort beboernes medbestemmelse og valgfrihet. Jeg har tidligere spilt dette inn til styret, og ønsker nå at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta denne saken formelt videre med leverandøren.

Vedtak:

1. *Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne.*
2. *Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov.*
3. *Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.*

Styrets innstilling
Generalforsamlingen i 2022 påla styret å inngå en leieavtale med et ladeselskap for å etablere mulighet for ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser i borettslaget. En sentral begrunnelse for å velge en leiemodell fremfor å eie et eget ladeanlegg, var at leverandøren skulle ha ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger eller utskiftninger av anlegget.

Det ble samtidig lagt til grunn at beboere som ønsker å benytte ladepunkt måtte tegne eget abonnement direkte med leverandøren. Det ble opplyst om at abonnementsprisen ville komme i tillegg til faktisk strømforbruk og i tillegg til ordinær leie for biloppstillingsplass. Det er frivillig for beboere å tegne abonnement og benytte ladetjenesten.

Ved kontraktsinngåelsen ble laveste opplyste abonnementspris fra leverandøren oppgitt til kr 199 per måned. Styret vil samtidig påpeke at leverandøren, i likhet med andre kommersielle aktører, står fritt til å justere sine priser og abonnementsløsninger over tid.

Styret mener på denne bakgrunn at kontrakten med Aneo om leie og drift av ladeanlegget er i tråd med rammene som ble lagt til grunn av generalforsamlingen i 2022. Styret finner derfor ikke grunnlag for å følge opp kravene som fremmes i forslaget.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne. 2. Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov. 3. Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

11. Tildeling av parkeringsplasser

Fremmet av: Øyvind Vikestad Aarø, Rugveien 71

Ønsker å fremme forslag for ny metode for tildeling av parkeringsplasser i Borettslaget.

I dag er det slikt at den beboeren som har søkt først vil få tildeling på den ledige plassen.
Dette gjør at mange nok vil søke til tross for at de IKKE disponerer bil.

Nytt forslag er istedet å se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.
Det vil også gjøre det lettere for noen som for en lengre periode ikke trenger sin plass å si den fra seg, fordi man da typisk har lang ansiennitet og kan raskt sette seg på liste på ny, hvis behovet kommer tilbake. Videre at det ikke tildeles mer enn én biloppstillingsplass pr leilighet.

Ved langtidsutleie burde også leiligheten miste sin plass, slik at parkeringsplassen tilfaller beboere i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om å tildele parkeringsplasser basert på ansiennitet i borettslaget. Etter vår vurdering vil en slik ordning være mindre rettferdig enn dagens løsning, da den i hovedsak vil favorisere beboere som har bodd lenge i borettslaget.

Dagens ordning med «først til mølla» gir alle beboere lik mulighet til å søke om plass når behovet oppstår, uavhengig av hvor lenge man har bodd i borettslaget. Styret mener derfor at denne modellen er mer rettferdig og hensiktsmessig, og anbefaler å videreføre dagens praksis.

Etter gjeldende praksis kan ikke beboere som ikke har bil, eller beboere som leier leilighet i borettslaget, leie biloppstillingsplass av borettslaget. Det er heller ikke mulig å leie flere biloppstillingsplasser per leilighet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

12. Vibbo bruk

Fremmet av: Martin Lippert Barbadillo Sagbakken, Rugveien 59

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende generalforsamling, med ønske om å modernisere og samle borettslagets digitale kommunikasjon.

Forslag:

Borettslaget har i dag gode rutiner med månedlige nyhetsbrev på papir og kommunikasjon via en felles Gmail-konto. For å bygge videre på dette gode arbeidet, foreslår jeg at vi tar i bruk Vibbo som vår sentrale plattform. Dette vil gi oss en mer robust løsning som er spesialtilpasset boligselskaper.

Det er allerede aktivitet fra beboere på vår Vibbo-side, med spørsmål knyttet til både parkering og lading. Det er også tidligere publisert offisielle varsler fra styret der inne (f.eks. om endring av felleskostnader i 2024).

Siden beboerne allerede benytter denne plattformen som en informasjonskilde, vil det være svært hensiktsmessig at styret nå formaliserer bruken og besvarer henvendelser der, fremfor å henvise til andre kanaler. Dette vil hindre at viktig informasjon blir oversett.

Begrunnelse og fordeler

- *Kostnadseffektivt: Siden vi er et OBOS-tilknyttet borettslag, er Vibbo sannsynligvis allerede inkludert i forvaltningsavtalen vår. Vi får dermed tilgang til et profesjonelt system uten økte felleskostnader. På sikt vil vi også kunne spare utgifter til domeneleie for egen hjemmeside og redusere avhengigheten av enkeltpersoner for å drifte hjemmesiden.*

- *Sikkerhet og personvern (GDPR): Som boligselskap er vi pålagt å håndtere beboeropplysninger i tråd med personvernregelverket. Ved å bruke Vibbo sikrer vi at all databehandling skjer innenfor lukkede og trygge rammer med ferdige databehandleravtaler. Dette er tryggere for både styret og beboerne enn åpne e-postløsninger.*
- *Bedre oversikt over dokumenter: På Vibbo kan vedtekter, husordensregler og viktig informasjon (som for eksempel anonymiserte ventelister for parkering) ligge lett tilgjengelig og alltid oppdatert for alle beboere. Dette gjør det enklere for den enkelte å finne svar på egen hånd.*
- *Umiddelbar varsling: En stor fordel med Vibbo er muligheten for raske varsler på SMS eller e-post. Ved akutte hendelser, som for eksempel ved brann, behov for rask flytting av biler eller varsling om vannavstengning, kan styret enkelt nå samtlige beboere.*
- *Profesjonalitet: Vibbo er i dag en bransjestandard, og mange nye beboere forventer denne løsningen. Det gir et godt førsteinntrykk av borettslaget og forenkler informasjonsflyten for alle parter.*

Styrets innstilling
Styret mener det er viktig at styret selv har handlingsrom til å organisere arbeidet sitt og velge de kommunikasjonskanalene som fungerer best. Dette bør også gjelde for fremtidige styrer, som kan gjøre egne vurderinger av hvilke løsninger de ønsker å bruke.

Styret ønsker å beholde e-post, hjemmeside og nyhetsskriv som hovedkanal for kommunikasjon. Dette gir styret full kontroll over kommunikasjon og historikk, og gjør det enkelt å lagre og søke i tidligere henvendelser.

Styret opplever at dagens løsning fungerer godt. Henvendelser sendt via Vibbo blir automatisk videresendt til borettslagets e-postadresse, slik at all kommunikasjon og historikk blir samlet og håndtert på ett sted.

Det er ikke riktig at styret allerede bruker Vibbo aktivt. Meldingen om endring av felleskostnader som ligger på Vibbo er publisert av borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS, ikke av styret. Styret har forståelse for at dette kan gi inntrykk av at plattformen er tatt i bruk av styret.

Styret har også tidligere erfart at OBOS-plattformer kan bli endret eller lagt ned, noe som kan føre til at informasjon og historikk går tapt.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta i bruk Vibbo som borettslagets offisielle digitale plattform i løpet av 2026. Eksisterende hjemmeside og e-post erstattes av Vibbo for å samle all kommunikasjon på ett sted. Styret står fritt til å vurdere i hvilken grad og hvor lenge nåværende praksis med papirbaserte nyhetsbrev skal opprettholdes som et supplement.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling
Styret har merket seg valgkomiteens innstilling om å foreslå to nye styremedlemmer, til tross for at både styreleder og de to styremedlemmene som er på valg har sagt seg villige til gjenvalg. Valgkomiteen har ikke vært i dialog med styret eller de styremedlemmene som er på valg i forkant av innstillingen, og styret er ikke kjent med noen form for mistillit eller misnøye fra beboere eller valgkomiteen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret fungerer etter vår vurdering godt, og vi mener godt samarbeid og kontinuitet er særlig viktig for et velfungerende borettslag. De to styremedlemmene som nå er på valg har sentrale roller i styrets arbeid:

Gro Mette har ansvar for oppfølging av vaskefirmaet, og gjennomfører befaringer og kontroller både alene og sammen med firmaet i oppgangene på dagtid. På denne måten bidrar hun vesentlig til at borettslaget fremstår ryddig og godt vedlikeholdt. Hun er pensjonist og tilgjengelig på dagtid, noe som gjør det mulig å følge opp avtaler og leverandører når de fleste andre er på jobb. Hun bidrar også til at pensjonistene i borettslaget er representert i styret.

Vibeke har sittet i styret i rundt 10 år. Hun har god kjennskap til borettslagets historikk, tidligere saker og konflikter, og bidrar til at styret kan håndtere saker effektivt og forebygge at gamle konflikter blusser opp igjen. Hun er ofte den som frivillig tar på seg å undersøke nye saker, følge opp henvendelser og bistå beboere ved behov. I tillegg bidrar hun med nødvendige innkjøp i forbindelse med velferdsarrangementer for beboerne og for vaktmestrene.

Etter styrets vurdering vil det være uheldig å bytte ut et velfungerende styre hvor alle som er på valg ønsker å fortsette, og hvor de sittende styremedlemmene har både motivasjon, kapasitet og en betydelig opparbeidet erfaring. På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer for gjenvalg av de sittende styremedlemmene som har stilt seg til disposisjon for en ny periode.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Reidar Loftesnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gro Mette Andersen
Vibeke Henny Strand

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gro Mette Andersen
Vibeke Henny Strand
Mohammad Zahid
Ådne Aastveit

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Lars Jonas Garberg
Kenneth Lea

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Henrik Fransrud
Lars Jonas Garberg
Kenneth Lea

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Loftsnes
Mohammad Zahid

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Reidar Loftsnes
Mohammad Zahid

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 95
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2026 kl. 18:00, Manglerud Skole (Aula).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer.
8. Bygge en paviljong
9. Revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet
10. Avtale med Aneo
11. Tildeling av parkeringsplasser
12. Vibbo bruk
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 95 Manglerudvangen Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
2. s. 95 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 580 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-

Sak 7
Endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for å endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer. Siste avsnitt

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. Navn på ringeklokker bestilles hos vaktmester (høyblokk) eller hos det firma som styret har avtale med (lavblokk).

Teksten i siste avsnitt endres til:

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. E-post sendes til styret for å få endret navn på ringeklokker. Dette gjelder både høyblokk og lavblokk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 4 endres som beskrevet.

Sak 8

Bygge en paviljong

Forslag fremmet av:
Jeng Moc, Rugveien 42

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

Alle beboere kan benytte seg av paviljongen som skygge/hvileplass, man kan også ha hyggelig samling der som barnebursdag, grilling, ol. Men dette selvfølgelig holde seg til husregler mtp. å ikke forstyrre beboere etter en viss tid.

Styrets innstilling

Styret er bekymret for at en paviljong på borettslagets område vil føre til mer støy på kveld og natt, også ved at paviljongen benyttes av personer som ikke har tilknytning til borettslaget. Dette særlig sett i sammenheng med at vi har fått et nytt serveringssted uten uteservering i de gamle lokalene til Shell. Vi er også bekymret for hærverk, branntilløp og rus, sett i lys av hendelsene i barnehagen i nærområdet der ungdommer tidligere kunne samle seg under tak.

Vi viser til at styret allerede har oppgradert uteområdet med flere benker og bord de siste årene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

Sak 9

Revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet

Forslag fremmet av:
Erlend Bergheim, Rugveien 40

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet. Jeg synes det er satt av for lite tid til klesvask, og stiller spørsmål ved at tidene er såpass begrensede. Jeg foreslår at det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides. Det hadde heller ikke vært dumt å få vaske klær senere på hverdager.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen har behandlet tilsvarende forslag flere ganger tidligere, der forslagene har blitt nedstemt av hensyn til de som bor i naboleilighetene til vaskeriene. Det har tidligere blitt gjort endring i vasketidene med utvidelse av vasketidene på lørdager. En ytterligere utvidelse av vasketidene vil føre til økt støybelastning for de nærliggende leilighetene, både i form av støy fra maskiner og roping fra beboere i fellesvaskeriene som forsøker å overdøve maskinstøyen. Styret mener det vil være urettferdig å utsette disse beboerne for støy fra vaskeriene i tidsrommet husordensreglenes §2 sier at det skal være rolig. Vi mener det ikke er urimelig å fastholde at disse beboerne skal slippe vaskeristøy på søndager, siden de må tåle det 12 timer hver hverdag, samt seks timer hver lørdag.

Videre har styret observert at det er mye ledig kapasitet på ettermiddager og lørdager i de fleste vaskeriene. Dersom beboere er flinke til å reservere tid på forhånd, og fjerne låsen sin etter vask eller dersom de likevel ikke har behov for å bruke vaskeriet, skal det ikke være nødvendig å utvide vasketidene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak
Det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides.

Sak 10

Avtale med Aneo

Forslag fremmet av:
Diar Abuzed, Rugveien 57

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da borettslaget inngikk avtale med Aneo, ble vi forespeilet flere valgmuligheter og fleksible abonnementer, inkludert muligheten til å betale kun for faktisk lading. Etter at Aneo fikk kontrakten og installerte laderne, har

de ensidig fjernet disse valgmulighetene. Vi tvinges nå inn i en modell med en fast månedsavgift på 300 kr i tillegg til strømpris, noe som er svært ugunstig for mange.

Det er uakseptabelt at Aneo som leverandør kan endre forutsetningene for avtalen på denne måten etter at de har fått jobben. Dette tar bort beboernes medbestemmelse og valgfrihet. Jeg har tidligere spilt dette inn til styret, og ønsker nå at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta denne saken formelt videre med leverandøren.

Vedtak:

1. *Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne.*
2. *Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov.*
3. *Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.*

Styrets innstilling

Generalforsamlingen i 2022 påla styret å inngå en leieavtale med et ladeselskap for å etablere mulighet for ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser i borettslaget. En sentral begrunnelse for å velge en leiemodell fremfor å eie et eget ladeanlegg, var at leverandøren skulle ha ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger eller utskiftninger av anlegget.

Det ble samtidig lagt til grunn at beboere som ønsker å benytte ladepunkt måtte tegne eget abonnement direkte med leverandøren. Det ble opplyst om at abonnementsprisen ville komme i tillegg til faktisk strømforbruk og i tillegg til ordinær leie for biloppstillingsplass. Det er frivillig for beboere å tegne abonnement og benytte ladetjenesten.

Ved kontraktsinngåelsen ble laveste opplyste abonnementspris fra leverandøren oppgitt til kr 199 per måned. Styret vil samtidig påpeke at leverandøren, i likhet med andre kommersielle aktører, står fritt til å justere sine priser og abonnementsløsninger over tid.

Styret mener på denne bakgrunn at kontrakten med Aneo om leie og drift av ladeanlegget er i tråd med rammene som ble lagt til grunn av generalforsamlingen i 2022. Styret finner derfor ikke grunnlag for å følge opp kravene som fremmes i forslaget.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne. 2. Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov. 3. Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.

Sak 11

Tildeling av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Øyvind Vikestad Aarø, Rugveien 71

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag for ny metode for tildeling av parkeringsplasser i Borettslaget.

I dag er det slikt at den beboeren som har søkt først vil få tildeling på den ledige plassen.
Dette gjør at mange nok vil søke til tross for at de IKKE disponerer bil.

Nytt forslag er istedet å se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.
Det vil også gjøre det lettere for noen som for en lengre periode ikke trenger sin plass å si den fra seg, fordi man da typisk har lang ansiennitet og kan raskt sette seg på liste på ny, hvis behovet kommer tilbake. Videre at det ikke tildeles mer enn én biloppstillingsplass pr leilighet.

Ved langtidsutleie burde også leiligheten miste sin plass, slik at parkeringsplassen tilfaller beboere i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om å tildele parkeringsplasser basert på ansiennitet i borettslaget. Etter vår vurdering vil en slik ordning være mindre rettferdig enn dagens løsning, da den i hovedsak vil favorisere beboere som har bodd lenge i borettslaget.

Dagens ordning med «først til mølla» gir alle beboere lik mulighet til å søke om plass når behovet oppstår, uavhengig av hvor lenge man har bodd i borettslaget. Styret mener derfor at denne modellen er mer rettferdig og hensiktsmessig, og anbefaler å videreføre dagens praksis.

Etter gjeldende praksis kan ikke beboere som ikke har bil, eller beboere som leier leilighet i borettslaget, leie biloppstillingsplass av borettslaget. Det er heller ikke mulig å leie flere biloppstillingsplasser per leilighet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak
Se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.

Sak 12

Vibbo bruk

Forslag fremmet av:
Martin Lippert Barbadillo Sagbakken, Rugveien 59

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende generalforsamling, med ønske om å modernisere og samle borettslagets digitale kommunikasjon.

Forslag:

Borettslaget har i dag gode rutiner med månedlige nyhetsbrev på papir og kommunikasjon via en felles Gmail-konto. For å bygge videre på dette gode arbeidet, foreslår jeg at vi tar i bruk Vibbo som vår sentrale plattform. Dette vil gi oss en mer robust løsning som er spesialtilpasset boligselskaper.

Det er allerede aktivitet fra beboere på vår Vibbo-side, med spørsmål knyttet til både parkering og lading. Det er også tidligere publisert offisielle varsler fra styret der inne (f.eks. om endring av felleskostnader i 2024).

Siden beboerne allerede benytter denne plattformen som en informasjonskilde, vil det være svært hensiktsmessig at styret nå formaliserer bruken og besvarer henvendelser der, fremfor å henvise til andre kanaler. Dette vil hindre at viktig informasjon blir oversett.

Begrunnelse og fordeler

- *Kostnadseffektivt: Siden vi er et OBOS-tilknyttet borettslag, er Vibbo sannsynligvis allerede inkludert i forvaltningsavtalen vår. Vi får dermed tilgang til et profesjonelt system uten økte felleskostnader. På sikt vil vi også kunne spare utgifter til domeneleie for egen hjemmeside og redusere avhengigheten av enkeltpersoner for å drifte hjemmesiden.*
- *Sikkerhet og personvern (GDPR): Som boligselskap er vi pålagt å håndtere beboeropplysninger i tråd med personvernregelverket. Ved å bruke Vibbo sikrer vi at all databehandling skjer innenfor lukkede og trygge rammer med ferdige databehandleravtaler. Dette er tryggere for både styret og beboerne enn åpne e-postløsninger.*
- *Bedre oversikt over dokumenter: På Vibbo kan vedtekter, husordensregler og viktig informasjon (som for eksempel anonymiserte ventelister for parkering) ligge lett tilgjengelig og alltid oppdatert for alle beboere. Dette gjør det enklere for den enkelte å finne svar på egen hånd.*
- *Umiddelbar varsling: En stor fordel med Vibbo er muligheten for raske varsler på SMS eller e-post. Ved akutte hendelser, som for eksempel ved brann, behov for rask flytting av biler eller varsling om vannavstengning, kan styret enkelt nå samtlige beboere.*
- *Profesjonalitet: Vibbo er i dag en bransjestandard, og mange nye beboere forventer denne løsningen. Det gir et godt førsteinntrykk av borettslaget og forenkler informasjonsflyten for alle parter.*

Styrets innstilling
Styret mener det er viktig at styret selv har handlingsrom til å organisere arbeidet sitt og velge de kommunikasjonskanalene som fungerer best. Dette bør også gjelde for fremtidige styrer, som kan gjøre egne vurderinger av hvilke løsninger de ønsker å bruke.

Styret ønsker å beholde e-post, hjemmeside og nyhetsskriv som hovedkanal for kommunikasjon. Dette gir styret full kontroll over kommunikasjon og historikk, og gjør det enkelt å lagre og søke i tidligere henvendelser.

Styret opplever at dagens løsning fungerer godt. Henvendelser sendt via Vibbo blir automatisk videresendt til borettslagets e-postadresse, slik at all kommunikasjon og historikk blir samlet og håndtert på ett sted.

Det er ikke riktig at styret allerede bruker Vibbo aktivt. Meldingen om endring av felleskostnader som ligger på Vibbo er publisert av borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS, ikke av styret. Styret har forståelse for at dette kan gi inntrykk av at plattformen er tatt i bruk av styret.

Styret har også tidligere erfart at OBOS-plattformer kan bli endret eller lagt ned, noe som kan føre til at informasjon og historikk går tapt.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta i bruk Vibbo som borettslagets offisielle digitale plattform i løpet av 2026. Eksisterende hjemmeside og e-post erstattes av Vibbo for å samle all kommunikasjon på ett sted. Styret står fritt til å vurdere i hvilken grad og hvor lenge nåværende praksis med papirbaserte nyhetsbrev skal opprettholdes som et supplement.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Styret har merket seg valgkomiteens innstilling om å foreslå to nye styremedlemmer, til tross for at både styreleder og de to styremedlemmene som er på valg har sagt seg villige til gjenvalg. Valgkomiteen har ikke vært i dialog med styret eller de styremedlemmene som er på valg i forkant av innstillingen, og styret er ikke kjent med noen form for mistillit eller misnøye fra beboere eller valgkomiteen.

Styret fungerer etter vår vurdering godt, og vi mener godt samarbeid og kontinuitet er særlig viktig for et velfungerende borettslag. De to styremedlemmene som nå er på valg har sentrale roller i styrets arbeid:

Gro Mette har ansvar for oppfølging av vaskefirmaet, og gjennomfører befaringer og kontroller både alene og sammen med firmaet i oppgangene på dagtid. På denne måten bidrar hun vesentlig til at borettslaget fremstår ryddig og godt vedlikeholdt. Hun er pensjonist og tilgjengelig på dagtid, noe som gjør det mulig å følge opp avtaler og leverandører når de fleste andre er på jobb. Hun bidrar også til at pensjonistene i borettslaget er representert i styret.

Vibeke har sittet i styret i rundt 10 år. Hun har god kjennskap til borettslagets historikk, tidligere saker og konflikter, og bidrar til at styret kan håndtere saker effektivt og forebygge at gamle konflikter blusser opp igjen. Hun er ofte den som frivillig tar på seg å undersøke nye saker, følge opp henvendelser og bistå beboere ved behov. I tillegg bidrar hun med nødvendige innkjøp i forbindelse med velferdsarrangementer for beboerne og for vaktmestrene.

Etter styrets vurdering vil det være uheldig å bytte ut et velfungerende styre hvor alle som er på valg ønsker å fortsette, og hvor de sittende styremedlemmene har både motivasjon, kapasitet og en betydelig opparbeidet erfaring. På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer for gjenvalg av de sittende styremedlemmene som har stilt seg til disposisjon for en ny periode.

Roller og kandidater

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

- Reidar Loftesnes

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

- Ådne Aastveit
  Innstilt av valgkomiteen
- Gro Mette Andersen
  Sittende styremedlem som stiller til gjenvalg
- Mohammad Zahid
  Innstilt av valgkomiteen
- Vibeke Henny Strand
  Sittende styremedlem som stiller til gjenvalg

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

- Henrik Fransrud
- Sivert Leth

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

- Henrik Fransrud
- Kenneth Lea
- Lars Jonas Garberg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling for 2026.pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Mohammad Zahid
- Reidar Loftsnes

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2025/2026

· Styret har avholdt 15 styremøter og gjennomført en ekstra generalforsamling digitalt. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere

· Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 27 ganger

· Styret har behandlet 604 saker per 11. mars 2026 og besvart alle e-post som har kommet inn til styrets e-postadresse. I tillegg kommer en betydelig e-post-, brev, telefon- og sms-korrespondanse fra styremedlemmenes private e-postadresser og telefoner med beboere, OBOS og leverandører

· Det har blitt sendt ut 11 rundskriv ”Nytt fra Manglerudvangen” og 3 øvrige rundskriv

· Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 45 leiligheter i vårt borettslag per 11. mars 2026

· Styret har behandlet 2 søknader om overlating av bruk per 11. mars 2026

· Tildeling av biloppstillingsplass – 17 stk. per 11. mars 2026

· Styret har vedlikeholdt og oppdatert vår hjemmeside som fungerer som kommunikasjonskanal til våre beboere; http://manglerudvangen.borettslag.net

Styret minner om at vi ikke benytter vibbo som kommunikasjonskanal

I denne perioden har styret:

Styret har avholdt 12 ordinære styremøter og 3 ekstraordinært styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet “nøkkelvakt” annenhver torsdag året igjennom, i alt 27 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelbrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

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

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

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

Borettslaget har to fulltidsansatte vaktmestre; Johnny Lindseth og Stian Skaug. Styret har et veldig godt samarbeid med vaktmestrene og kommuniserer med dem daglig, enten pr. samtale eller pr. e-post. Vaktmesterne sørger for nødvendig vedlikehold av fellesarealer inne og ute, sørger for at heiser og fyrrom fungerer slik det skal og hjelper beboere ved behov. Det å ha to fast ansatte vaktmestre i et så stort borettslag som Manglerudvangen gir beboerne et servicetilbud innleide vaktmestre vanskelig vil kunne konkurrere med. Ved for eksempel snøfall eller isdannelse utenfor inngangspartiene, arbeider vaktmestrene overtid og starter tidligere på morgenen for å sørge for at alle beboere skal kunne ferdes trygt. I tillegg har borettslaget store grøntarealer, som det ville bli kostbart å leie inn gartnere til å vedlikeholde.

Styret jobber kontinuerlig, i samarbeid med vaktmestrene, for å få ned kostnadene for fyring/brensel i høyblokkene. Det har lenge vært slik at beboerne måtte betale inn for merforbruk, men de siste årene har iverksatte tiltak ført til bedre balanse.

Styret følger med på tilstanden til alle takene og iverksetter nødvendige tiltak der det trengs.

Styret gjennomførte Ruskenaksjon høsten 2025, der beboere kunne kvitte seg med avfall. På grunn av store kostnader vil behovet for tilsvarende ryddeaksjon bli vurdert år for år. Vi minner om at beboere kan benytte gjenbruksstasjonen på Ryen.

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

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

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

Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget. Styret har tildelt 17 plasser per 11. mars 2026. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut garasjer i nærområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

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

Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting ved behov. I 2025 har styret etablert treningsapparater og fornyet noen av lekeapparatene med midler fra miljøkontoen vi har mottatt fra OBOS.

Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Eir Renhold AS om ukentlig renhold i fellesarealene.

Velferd i borettslaget

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

Pågående og framtidig vedlikehold i borettslaget:

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene

Fortløpende vedlikehold av trenings- og lekeapparater

Dette er arbeid som kun utføres dersom det oppstår behov.

Til generalforsamlingen i Manglerudvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudvangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 3. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850385432, KLIENTNR. 95

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 846 670**	**13 312 560**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 170 877	-2 687 358
Tilbakeføring av avskrivning	15	573 021	555 417
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-280 598	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 498 826	-2 321 531
Innsk. øremerk. bankkto		-9 216	-12 417
Korrigering øremerk. bankkto		32 198	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**987 456**	**-4 465 889**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 834 126**	**8 846 670**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		14 491 530	11 958 356
Kortsiktig gjeld		-4 657 403	-3 111 685
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 834 126**	**8 846 670**

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850385432, KLIENTNR. 95

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	4 822 774	0	4 793 000	4 793 000
Innkrevde felleskostnader	2	18 480 162	22 366 358	18 611 000	18 501 000
Andre inntekter	3	402 069	322 832	120 000	120 000
Garasjer	4	400	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 705 405**	**22 689 190**	**23 524 000**	**23 414 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-1 655 917	-1 620 111	-1 607 400	-1 607 400
Styrehonorar	6	-580 000	-550 000	-580 000	-580 000
Avskrivninger	15	-573 021	-555 417	0	0
Revisjonshonorar	7	-25 625	-26 375	-27 000	-27 810
Forretningsførerhonorar		-412 105	-396 255	-419 000	-437 855
Konsulenthonorar		-85 865	-506 710	-140 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-2 908 743	-7 951 263	-4 500 000	-4 500 000
Forsikringer		-908 481	-538 244	-900 000	-1 090 535
Kommunale avgifter	9	-4 751 305	-4 356 387	-4 920 640	-5 159 478
Ladekostnader EL-bil		-76 716	-67 286	-60 000	-60 000
Energi/fyring	10	-1 050 746	-1 145 920	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 297 287	-2 405 180	-2 200 000	-2 266 000
Andre driftskostnader	11	-1 524 608	-1 297 334	-1 242 000	-1 242 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 850 418**	**-21 416 481**	**-17 896 040**	**-18 411 378**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**6 854 987**	**1 272 709**	**5 627 960**	**5 002 622**
DRIFTSRESULTAT		**6 854 987**	**1 272 709**	**5 627 960**	**5 002 622**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	373 136	401 591	0	0
Finanskostnader	13	-4 057 246	-4 361 658	0	-3 651 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 684 110**	**-3 960 067**	**0**	**-3 651 000**
ÅRSRESULTAT		**3 170 877**	**-2 687 358**	**5 627 960**	**1 351 622**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-2 687 358
Til annen egenkapital:	3 170 877	0

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850385432, KLIENTNR. 95

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	60 328 500	60 328 500
Tomt		2 341 538	2 341 538
Andre varige driftsmidler	15	3 264 488	3 556 911
Øremerkede bankinnskudd		277 485	390 109
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 212 011**	**66 617 058**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		72 423	105 813
Forskuddsbetalte kostnader		1 461 834	616 930
Andre kortsiktige fordringer	16	21 414	33 388
Driftskonto OBOS-banken		2 307 621	912 823
Skattetrekkskonto OBOS-banken		48 237	65 989
Sparekonto OBOS-banken		10 580 000	10 223 413
SUM OMLØPSMIDLER		**14 491 530**	**11 958 356**
SUM EIENDELER		**80 703 540**	**78 575 414**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 502 * 100		50 200	50 200
Annen egenkapital	17, 18	-2 198 197	-5 369 074
SUM EGENKAPITAL		**-2 147 997**	**-5 318 874**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	74 411 649	76 910 475
Borettsinnskudd	20	3 505 000	3 505 000
Annen langsiktig gjeld		277 485	367 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		**78 194 134**	**80 782 602**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		521 298	730 485
Skyldige offentlige avgifter	21	101 972	122 138
Påløpte renter		20 345	23 494
Energiavregning	22	3 770 715	2 101 856
Annen kortsiktig gjeld	23	243 074	133 712
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 657 403**	**3 111 685**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 703 540**	**78 575 414**
Pantstillelse	24	124 505 000	124 505 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Manglerudvangen Borettslag

Reidar Loftesnes	Vibeke Henny Strand	June Schierning
Gro Mette Andersen	Malene Larsen Paulgaard	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	18 064 573
Leie	101 189

Parkering	314 400
Kapitalkostnader IN I	4 841 448
Reg.kapitalkostnader IN I	-18 674
Fratrekk kapitalkostnader	-4 822 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 480 162**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	153 669
Miljøtilskudd	248 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**402 069**

NOTE 4
GARASJER

Leieinntekter	400
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**400**

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 074 096
Overtid	-80 940
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-7 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 000
Påløpte feriepenger	-138 604
Fri bolig	-39 600
Fri telefon	-8 784
Naturalytelser speilkonto	48 384
Arbeidsgiveravgift	-279 640
LO/NHO-ordningen (AFP)	-28 094
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-27 261
O/U premie	-766
Andre personalkostnader	-11 516
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 655 917**

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 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-580 000
SUM STYREHONORAR	**-580 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 523

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 625**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-525 108
Drift/vedlikehold VVS	-509 563
Drift/vedlikehold elektro	-222 196
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 974
Drift/vedlikehold heisanlegg	-377 322
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-175 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-816 381
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 374
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 847
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 120
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-4 140
Reparasjon og vedlikehold annet	-2 957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 908 743**

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

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 351 700
Feie- og tilsynsgebyr	-53 460
Renovasjonsgebyr	-1 346 144
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 751 305**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 050 746
SUM ENERGI / FYRING	**-1 050 746**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 465
Container	-101 145
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 996
Håndverktøy	-6 339
Diverse utstyr	-122 431
Annet driftsmateriale	-54 944
Lyspærer og sikringer	-11 064
Vakthold	-81 846
Renhold ved firmaer	-766 652
Andre driftskostnader	-41 859
Kontor- og datarekvisita	-37 944
Trykksaker	-14 884
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 523
Andre kontorkostnader	-3 547
Telefon, annet	-56 485
Drivstoff	-21 201

Vedlikehold biler/maskiner	-55 996
Kontingenter	-100 400
Bank- og kortgebyr	-3 025
Øreavrunding	176
Velferdskostnader	-15 039
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 524 608**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 333
Renter av sparekonto i OBOS-banken	365 803
SUM FINANSINNTEKTER	**373 136**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 196 892
Pantegjeldsrenter	-2 860 354
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 057 246**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	23 151 100
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	37 177 400
SUM BYGNINGER	**60 328 500**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2025	280 598	
Avskrevet i år	-8 496	
		272 102
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	2 647 628	
Avskrevet tidligere	-794 288	
Avskrevet i år	-264 763	
		1 588 577
Feiemaskin 1		
Tilgang 2021	86 250	
Avskrevet tidligere	-60 375	
Avskrevet i år	-17 250	
		8 625
Feiemaskin		
Tilgang 2021	62 500	
Avskrevet tidligere	-52 083	
Avskrevet i år	-10 417	
		0
Garasjeanlegg		
Tilgang 1962	72 843	
		72 843

Gressklipper		
Tilgang 2016	256 388	
Avskrevet tidligere	-256 387	
Avskrevet i år	0	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2023	67 351	
Avskrevet tidligere	-16 838	
Avskrevet i år	-16 838	
		33 675
Hagemøbler		
Tilgang 2022	84 550	
Avskrevet tidligere	-50 730	
Avskrevet i år	-16 910	
		16 910
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	130 000	
Avskrevet tidligere	-117 000	
Avskrevet i år	-13 000	
		0
Overvåkningskamera		
Tilgang 2023	313 175	
Avskrevet tidligere	-208 783	
Avskrevet i år	-104 392	
		0
Parkanlegg		
Tilgang 1986	502 136	
		502 136
PC		
Tilgang 2012	17 995	
Avskrevet tidligere	-17 994	
Avskrevet i år	0	
		1
Styrerom		
Tilgang 1998	406 750	
		406 750
Traktor 1		
Tilgang 2023	677 350	
Avskrevet tidligere	-193 529	
Avskrevet i år	-120 955	
		362 866
Traktor 4		
Tilgang 2015	507 576	
Avskrevet tidligere	-507 575	
Avskrevet i år	0	
		1
TV		
Tilgang 2016	31 365	
Avskrevet tidligere	31 654	
Avskrevet i år	0	

	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**3 264 488**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-573 021**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	21 414
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 414**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 198 197
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2025	
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 198 197**

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 405 834	
Nedbetalt i år	536 406	
		-22 057 760
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2018 (refinansiering av Eika-lån)	-71 524 997	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 208 688	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 962 420	

Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-52 353 889
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-74 411 649**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 505 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 505 000**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-48 237
Skyldig arbeidsgiveravgift	-53 735
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-101 972**

NOTE 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-6 330 786
SUM INNTEKTER	**-6 330 786**

KOSTNADER

Vedlikehold	10 831
Gass	1 975 483
Strøm	573 758
SUM KOSTNADER	**2 560 071**

SUM ENERGIAVREGNING	**-3 770 715**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-138 604
Annen påløpt kostnad	-100 878
Annen kortsiktig gjeld	-3 591
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-243 074**

NOTE 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 505 000
Pantelån	74 411 649
Beregnede IN forpliktelser	0
TOTALT	**77 916 649**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	60 328 500
Tomt	2 341 538
TOTALT	**62 670 038**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Hei!

De sittende styre- og varamedlemmer ønsker samtlige å stille til gjenvalg.

I år har vi noen nye kandidater som ønsker å stille til valg som styremedlemmer. Valgkomiteen har, etter samtale med kandidatene, valgt å innstille disse til valg som nye styremedlem i borettslaget vårt.

Her er valgkomiteens innstilling for 2026,

Vi har valgt å innstille følgende kandidater:

A) Valg av styreleder for 1 år:

Reidar Loftesnes, Rugveien 83

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år :

Ådne Aastveit, Rugveien 38

Mohammad Zahid, Rugveien 53

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

Reidar Loftesnes, Rugveien 83

Mohammad Zahid, Rugveien 53

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

Henrik Fransrud, Rugveien 85

Sivert Leth , Rugveien 79

F) Valg av medlemmer til valgkomiteen

Lars Jonas Garberg, Rugveien 40

Kenneth Lea, Plogveien 12

Henrik Fransrud, Rugveien 85

Mvh
Kenneth Harry Lea

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 95 **Selskapsnavn:** MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 95
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. november kl. 11:00 og lukker 6. november kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/95

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Den analoge stemmeseddelen må leveres styret innen det ekstraordinære årsmøtet er avsluttet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrik Fransrud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.11.25
Selskapsnummer: 95 **Selskapsnavn:** MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Henrik Fransrud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850385432
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 11:00 til 6. november kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 126.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Fransrud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TK ELEVATOR NORWAY AS
Brobekkveien 38
0598 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.01.2024
VESLEMØY RIST AAMOTH	201205931 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	RUGVEIEN 38 - 44	Eiendom:	148/275/0/0
Tiltakshaver:	Manglerudvangen Borettslag	Søker:	TK ELEVATOR NORWAY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rugveien 38 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av heiser, mottatt 11.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent nye tegninger eller kart i forbindelse med denne byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Manglerudvangen Borettslag, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 9-9-66.

TE/LH.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148 bnr.275 (av bnr.188), blokk 3, felt C,
Rugveien 40, Manglerud.

Journalnr. 58/1864.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
3-1-65.

Bygningens art
Høyblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Engh § Qvam, Universitetsgt. 14.

Ansvarshavende
Herr Leif Hannemyr, c/o Moderne Bygg A/S.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch.

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRAKON AS
Karoline Kristiansens vei 2
0661 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.12.2022
Runar Berget	202213136 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	RUGVEIEN 38 - 44	Eiendom:	148/275/0/0
Tiltakshaver:	Manglerudvangen Borettslag	Søker:	BRAKON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rugveien 38 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 24. desember 2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202213136			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planer samlet - Rugveien 38			1/7
Planer samlet - Rugveien 44			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Manglerudvangen Borettslag, v/ OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0179 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 20.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200908466-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Birgit Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUGVEIEN 40	Eiendom:	148/275/0/0
Tiltakshaver:	Manglerudvangen borettslag	Adresse:	Rugveien 38, 0679 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RUGVEIEN 40

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.06.2011 av:

Birgit Hagen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Manglerudvangen borettslag, Rugveien 38, 0679 OSLO, manglerudvangen@getmail.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Manglerudvangen brl.v/ P.Borgerød
Beiteveien 4

0679 OSLO

Rygg, Bård
C/O R. Evensen/P.B. 772 S

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910100602	93/1848

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	19. januar 1993

Arbeidssted : 148/0275 Rugveien 40, Bl. 3
Byggherre : Manglerudvangen brl.v/ P.Borgerød, Beiteveien 4, 0679 OSLO
Arbeidets art: BL. 3, REHAB.FASADER M.M. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

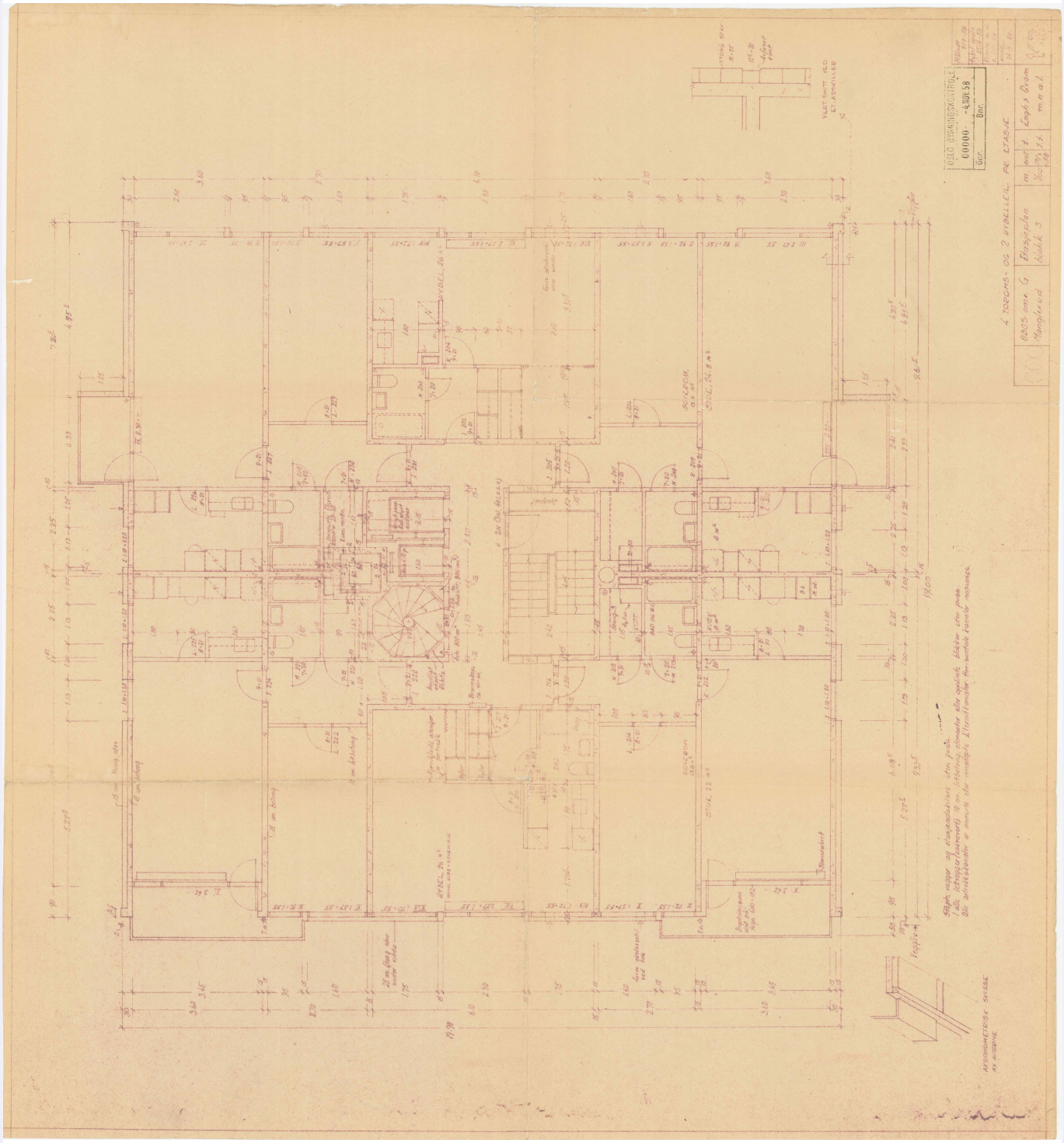
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V170659

I henhold til instruks godkjennes: Endret plassering av bebyggelsen på felt G. Manglerud.

V170659 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.06.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902954
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-783

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

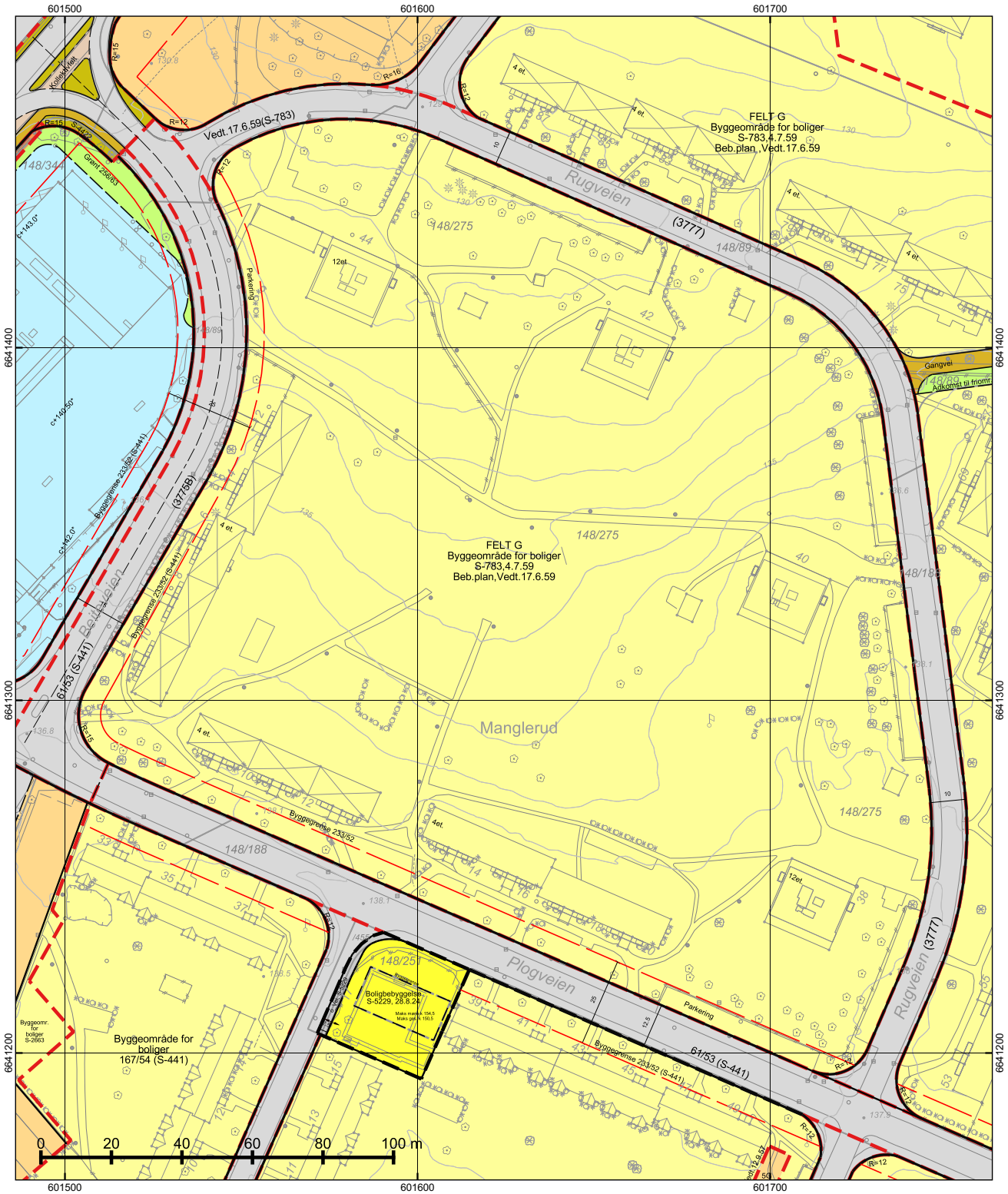
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162282/ 86538799
Adresse: Rugveien 40
Gnr/Bnr: 148/275

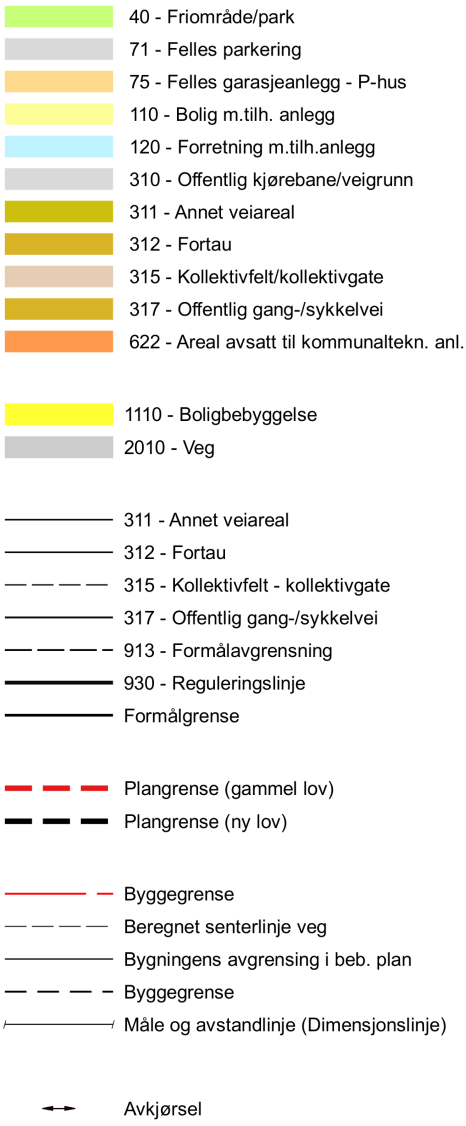
Deres ref.:
Kommentar:

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

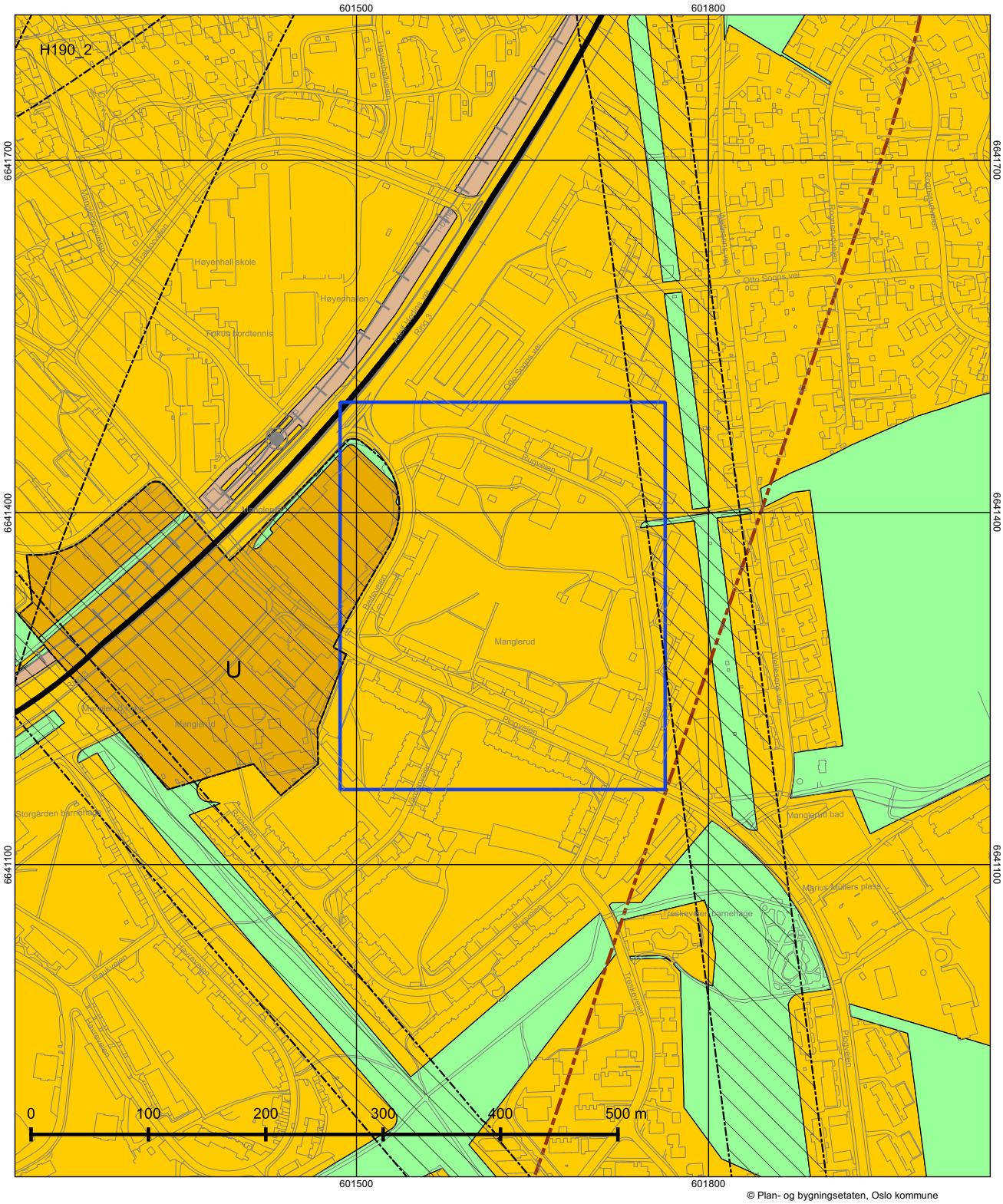
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162282/86538799
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260243 / Stefan Safri, tlf. 98257494
Rugveien 40, 0679 Oslo
Andels nr. 362 i Manglerudvangen Borettslag, org.nr. 850385432

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

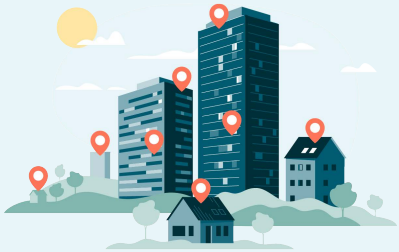
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2804260243
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.10.2026

Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no