

Velkommen til

Steinborgveien 40
0678 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Steinborgveien 40
0678 Oslo

Flott og lys 3-roms | Vestvendt og solrik balkong med utsikt | Usjenert | Tilbaketrukket og sentrumsnært

En flott og lys 3-roms med solrik, vestvendt balkong!
Leiligheten ligger fint og usjenert til i byggets 2. etasje, uten gjenboere. Fra balkongen kan man nyte utsikt mot skog og Holmenkollen. I tillegg har borettslaget flotte opparbeidede fellesområder.
Perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo tilbaketrukket i rolige omgivelser, og samtidig sentralt. Kort gange til offentlig transport, dagligvare, kjøpesenter, sentrum og flotte turområder.

Oppsummert:
- Lys og romslig 3-roms
- Solrik, vestvendt innglasset balkong
- 150 m til buss (10 min til sentrum)
- Romslig kjøkken (2014)
- Tre boder medfølger

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 900 000
Andel fellesgjeld pr 19.10.2026	kr	262 934
Omkostninger*	kr	9 596
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 172 530
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 847
BRA/BRA-I		80/62 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1947
Etasje		2
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!



Bjørn-Erik Braaten
Eiendomsmegler

415 88 232
bjorn-erik.braaten@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 900 000**
Andel fellesgjeld pr 19.10.2026	kr	**262 934**
Omkostninger*	kr	**9 596**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 172 530**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 847**

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

Sum omkostninger: kr 9 596

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 6 847 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker varmtvann, kabel-tv og internett, betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 6 296,-
Balkong nedbetaling: kr 551,-

Styret har varslet om en mulig husleieøkning fra 01.01.2027 på mellom 2 og 3 %.

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

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 19.10.2026. 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.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 167 207 951,04 pr. 19.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11342108
Type: Annuitetslån, 2 terminer i året
Restsaldo pr. 19.10.2026: kr 1 410 491,-
Andel av saldo: kr 6 401,80
Innfrielsesdato: 01.10.2027
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,06 %
IN-ordning: Nei
Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207983047
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 19.10.2026: kr 112 114 006,04
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 30.09.2061
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,14 %
IN-ordning: Ja. Andelens lån er fullt nedbetalt.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207983055
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 19.10.2026: kr 53 683 454,-
Andel av saldo: kr 256 532,42
Innfrielsesdato: 30.09.2061
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,14 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 69 i Manglerud Borettslag, org. nr. 950526181 med tilhørende borett til bolig nr. H0201. Andelen ligger i Manglerud Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Obos Eiendomsforvaltning AS..
Innskudd: Kr 3 100

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.

Om borettslaget
Manglerud borettslag (org.nr. 950 526 181) er et borettslag tilknyttet OBOS som forretningsfører. Byggingen ble påbegynt i 1947, og borettslaget består av totalt 224 andelsleiligheter fordelt på borettslagets bygninger.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte i mai 2026:
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
• Vedtatt å åpne fellesvaskeriene for bruk på søndager innenfor fastsatte åpningstider fra kl. 10:00 til kl. 18:00.
• Vedtatt å opprette en frivillig sosial gruppe for trivsel og fellesskap i borettslaget.
• Vedtatt at styret bestiller og monterer adresseskilt ved innkjørsel til blokkene.
• Vedtatt honorar for snømåking med traktor for sesongen 2025/2026 på kr 50 000,-.
• Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2026–2027 til totalt kr 350 000,-.
• Følgende forslag falt under behandlingen: etablering av lekeplass for de minste barna, borettslagets dekning av egenandel ved bygningsforsikringssaker, forslag om vedtektsfestet tak på maksimalt 10 % årlig økning av felleskostnader, utbedring av lys på loft, bruk av åpne avlukk på loft, nummerskilt på kortvegg mot vei, samt fullmakt til styret om etablering av gelender og varmekabler ved inngangspartier.

Planlagte prosjekter og fremtidig vedlikehold:

• Utskifting av varmtvannsberedere i alle blokker er planlagt gjennomført i 2027 (estimert kostnad ca. kr 2 000 000,- til kr 3 000 000,-).
• Planlegging av ombygging av butikklokalet til 3 leiligheter; arkitektkontor ble engasjert for bistand og dialog med Plan- og bygningsetaten.
• Styret har utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2026–2055 med samlede estimerte kostnader på kr 30 400 000,- (2025-priser).
• Rehabilitering av kloakkrør fra blokkene og ut til kommunens nett ble ferdigstilt i 2024.

Fasiliteter og fellesarealer:
• Fellesvaskerier er etablert i Steinborgveien 34, 38, 42 samt Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16 med digitalt betalingssystem.
• Boder finnes på loft og i kjeller (som hovedregel 3 boder per leilighet; 1 på loft og 2 i kjeller), samt felles sykkelboder.
• Ukentlig renhold av trapper utføres av Ren Service AS. Vaktmestertjenester utføres av Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten.
• Borettslaget har store opparbeidede grønt- og friområder med parkanlegg, vanndammer, sitteplasser, lekeområder samt 7 nedgravde avfallsstasjoner.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på verandaen.
• Montering av markiser, antenner eller skilt krever styrets forhåndsgodkjenning.
• Bygningsmessige endringer krever vurdering fra autorisert byggeteknisk konsulent og styregodkjenning. Ved utskifting av vinduer og entrédør skal standard type benyttes.
• Avtrekk fra kjøkkenventilator skal ikke ledes ut i luftekanaler eller ventiler; det må benyttes kjøkkenventilator med kullfilter. Lufteluker i leiligheten skal holdes åpne da bygningsmassen har naturlig ventilasjon.
• Lading av el-sykkel eller el-sparkesykkel er forbudt i kjeller, sykkelboder og på loft av hensyn til brannsikkerhet.
• Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og 06:00.

Eierbetingelser:
Andelene er pålydende kr 100,-. Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere i borettslaget (med unntak for lovbestemte juridiske enheter). Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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
Boligblokk:

BRA-i: 62 m2
BRA-e: 8 m2
BRA-b: 10 m2
BRA total: 80 m2

Kjeller
BRA-e: 8 m2.

2. etasje

BRA-i: 62 m2.
BRA-b: 10 m2.

Ikke målbare arealer
Loftsbod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS3940. Gulvarealet (GUA) er oppmålt til ca. 11 m².

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS3940. Gulvarealet (GUA) er oppmålt til ca. 11 m².

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
2

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget har 61 garasjer (ved Steinborgveien 42–44 og bak Steinborgveien 34–36) med elbillading, 38 faste betalte parkeringsplasser (Steinborgveien 42–44, Svartdalsveien 54, ved vaktmestergarasjen og Manglerudveien 1) med elektronisk parkeringskort, samt 6 faste ladeplasser reservert for rene elbiler. Tildeling av garasje og parkeringsplass skjer etter venteliste via styret. Per oktober 2026 er det ingen ledige parkeringsplasser eller garasjer, men vanligvis har det tatt kort tid å få tildelt plass.

Borettslagets eiendom

Gnr. 148, Bnr. 186 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 31 905 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Borettslaget har store felles grønt- og friområder, inkludert en opparbeidet park med avdekket fjell, vanndammer, beplanting og sitteplasser, samt lekeområder.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter søknad og tillatelse fra styret. Kriterier er at andelseier skal ha god grunn til å holde dyr, samt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer (jf. husleieloven § 5-2). Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i pensjon uten å søke styret om dette først. Katter skal holdes i bånd utendørs.

Beboernes forpliktelser
Andelseiere plikter å rydde og rengjøre etter seg i fellesarealer ved oppussing eller flytting (ordinært trappevask utføres ukentlig av eksternt renholdsbyrå). Det arrangeres fellesdugnader i borettslaget (blant annet rydding i fellesrom og boder). Beboere har ansvar for løpende tilsyn og kontroll av montert brannsikringsutstyr i leiligheten.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: overskudd kr 8 407 162,- (overført til egenkapital).
Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 2 712 500,-.
Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 4 275 153,- (omløpsmidler kr 5 012 509,- fratrukket kortsiktig gjeld kr 737 356,-).
Bokført egenkapital pr. 31.12.2025 var kr -116 677 507,-. Negativ bokført egenkapital skyldes at eiendommene står oppført til historisk kost/opprinnelige anskaffelsespriser.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer felles forsikring 87808209

Byggeår
Ca. 1947

Innhold
Leilighet i boligblokk som består av følgende rom:
2. etasje BRA-i: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Innglasset balkong på 10 m² med adkomst fra stuen.

Boder:
To kjellerboder på totalt 8 m².
En loftsbod med gulvareal (GUA) på ca. 11 m² (ikke måleverdig som BRA-e grunnet lav takhøyde iht. NS 3940).

Standard

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet beliggende i byggets 2. etasje, oppført i 1947. Boligen har en funksjonell planløsning med entré, stue, separat kjøkken, bad og to soverom, samt en innglasset balkong med adkomst fra stuen. Standarden er jevnlig vedlikeholdt med blant annet oppgradert bad fra 2005/2006 i regi av borettslaget, kjøkkeninnredning fra 2014, peisovn fra 2018 og innglassing av balkong fra 2024.

Entréen har entredør og er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Stuen har en målt himlingshøyde på 2,52 meter og er utstyrt med peisovn med glassdør på ildfast plate. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong i betongkonstruksjon med malt betongdekke samt rekkverk i metall med frostede glassfelt og enkle skyveglass.
Balkongen har meget gode solforhold fra midt på dagen til solnedgang midtsommers.

Kjøkkenet har innredning fra Epoq fra 2014 med glatte fronter, fliser på vegg over benkeskap, laminat benkeplate belagt med mikrosement samt planlimt kum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer omfatter induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Videre er det kullfilterventilator, avtrekksventil tilkoblet oppdriftsventilasjon, automatisk vannstopper i benkeskap og lekkasjevarsler tilkoblet alarmsystem under oppvaskkum.

Boligen har to soverom, hvorav begge av god størrelse og det ene er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2005/2006. Rommet har flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong med gulvvarme, flislagte vegger samt sparklet og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, gulvstående klosett, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap samt ventil for oppdriftsventilasjon.

Overflater:
Gulv: Trestavs parkett.
Vegger: Malt tapet og glassfiberstrie.
Himling: Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe i entré og på det ene soverommet. Boligen disponerer tre eksterne boder, fordelt på to boder i kjeller på til sammen 8 m² og én loftsbod med oppmålt gulvareal på ca. 11 m².

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. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Bad - Gulv i våtrom | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
- Bad - Vegger i våtrom | Vanntilførsel for klosett mangler mansjett. Enkelte skruehull i dusjsone tettet med silikon. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
- Bad - Sanitærutstyr bad | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og

bruksslitasje.
- Vann- og avløpsrør | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
- Ventilasjon | Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling.
- Overflater - Gulv | Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Bad - Hulltaking bad | Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Potensielle skjulte skader vil derfor ikke avdekkes i dette tilfellet.
- Kjøkkeninnredning - Hvitevarer kjøkken | Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

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.
Skap på soverom 2 medfølger ikke.

Beliggenhet
Boligen ligger i et veletablert og godt bomiljø på Manglerud/Høyenhall. Området har en luftig plassering over Oslo sentrum. Det tar deg kun 35 minutter å gå til byen.

Området blir sett på som et rolig og familievennlig boligområde med gode oppvekstsvilkår. En kort spasertur unna ligger flere barnehager, idrettsanlegg på Høyenhall og Manglerud, Høyenhall barne- og ungdomsskole, samt Høyenhallparken og andedammen ved Høyenhall velhus. Høyenhall velforening har flere arrangementer i året som Sankthans-fest, fakkeltog med fyrverkeri på nyttårsaften, skøytekarneval, skirenn osv. Velhuset kan også leies for en billig penge. Høyenhallparken gir mulighet for ballspill om sommeren og skøyteis om vinteren. I umiddelbar nærhet finnes også en akebakke og friområde med lekeplass med skøyteis om vinteren.

På godværsdager kan man legge turen til naturperlen Østensjøvannet som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter med muligheter for å gå, sykle og gå på ski i Østmarka. Ved Østensjøvannet kan man observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne. Tursti mot Østensjøvannet og Østmarka går forbi blokkens balkongside. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen og en fin gåtur til Sørenga og Oslo sentrum.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder

og kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Stort idrettstilbud i nærområdet der fotball, ishockey, innebandy og turn er sentrale idretter. Kort vei til flere treningssentre.

Kommunikasjon:
- Busslinje 70 fra Manglerudveien ca. 150 meter fra leiligheten som kun bruker ca. 10 min. til Jernbanetorget.
- T-bane fra Manglerud, ca. 13 min til Jernbanetorget.
- Busslinje 23 langs Ring 3 fra Manglerud/Ryen i begge retninger.
- Buss 78 B Østensjø Ring

Shopping:
- Manglerud senter ca. 6 minutters gange fra boligen med (65 butikker: Stor Meny, Vinmonopolet etc.).
- Bryn Senter (Stor Meny butikk og et godt utvalg av butikker
- Flere matbutikker (Rema 1000, Kiwi mfl.) kort gange fra boligen - Søndagsåpne butikker i nærområdet

Velkommen til Manglerud/Høyenhall

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er en boligblokk med grunnmur i betong. Yttervegger er i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Etasjeskiller er i betong. Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Brukstillatelse / Ferdigattest
For eiendommen foreligger det et ekspedisjonsdokument for våningshus datert 11.06.1946 (l.nr. 5855/1946), hvor feltet for ferdigattest er uutfylt.

Det foreligger i tillegg følgende ferdigattester for eiendommen:
- Fasadeendring (nye balkonger): Ferdigattest datert 10.06.2002
- Endring av bygningstekniske installasjoner (våtrom og rør): Ferdigattest datert 04.05.2006
- Rehabilitering av 42 piper: Ferdigattest datert 24.01.2020
- Rehabilitering av fasader: Ferdigattest datert 29.04.2020

For innglassing av balkonger foreligger det et sluttnotat datert 12.03.2009 (sak 200301956-7) hvor saken ble henlagt etter igangsettingstillatelse eldre enn 3 år. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade ved at balkongen er innglasset, mens godkjente fasadetegninger viser åpen balkong. Innglassing av balkong er et fasadetiltak som normalt er søknadspliktig, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av innglassingen i mottatt dokumentasjon.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent innglassingen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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
Elektrisitet og vedfyring. Panelovner, gulvvarme på badet og peisovn med glassdør i stue.

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 15.10.2026 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 rød D.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en avtale med Telia om levering av TV- og bredbåndstjenester, som er inkludert i felleskostnadene. Avtalen inkluderer internett med en hastighet på 50/50 Mbps, med mulighet for å oppgradere hastigheten til redusert pris.

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
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen ligger i et område innenfor NGUs radon aktsomhetskart klassifisert som særlig høy.

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 bolig med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-2864, Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Vedtaksdato: 14.05.1986.

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan S-3635, Endret reguleringsplan for del av gnr. 148 bnr. 186-omregulering fra byggeområde for bolig og fareområde (hsp.anlegg) til fri- område (turvei) og fareområde (hsp.anlegg). Vedtaksdato: 11.12.1997. Eiendommen er videre berørt av reguleringsplan S-3058, Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen, vedtaksdato: 26.04.1989, bebyggelsesplan 42346, Ad bebyggelsesplan for del av gnr. 148 bnr.1, Manglerud, vedtaksdato: 22.08.1946, reguleringsplan S-441, Reguleringsplan for Manglerud-Abilsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl., vedtaksdato: 18.06.1952, samt reguleringsplan S-4148, SVARTDALSVEIEN. Endret reguleringsplan med regulerings-bestemmelser. Byggeområde for boliger, offentlig trafikk- område, friområde, vedtaksdato: 25.05.2005.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030 for Oslo, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende), samt grønnstruktur (nåværende)

i sørvestre del.

Det er en pågående plansak i Steinborgveien 45 - 49 vedrørende boligbygging. Pr. nå er det prosjektert 24 - 27 leiligheter fordelt over tre etasjer, med underjordisk parkeringskjeller. Tomten ligger på nordsiden av Steinborgveien 40. For ytterligere informasjon, se plan og bygg sine sider.

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 1 080 701 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 322 804 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 22 585 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.

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 lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Boligen blir utlyst for medlemmene så snart boligen er solgt. Medlemsfrist er minimum 5 virkedager fra annonsedato. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i OBOS.

Andelseierne i borettslaget har intern forkjøpsrett basert på ansiennitet regnet fra overtakelsesdato, og deretter har øvrige medlemmer i OBOS forkjøpsrett.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

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.

Eier
Kari Wigre Aas

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* 1,25% (forutsatt salgssum kr 5 000 000,-), kr 62 500,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visning/overtakelse per stk (2 stk inkl.), kr 4 000,-
Foto (faktureres direkte), kr 4 500,-
Innhenting av kommunal informasjon, kr 3 125,-
Innhenting opplysninger fra Obos, kr 4 560,-
Tilstandsrapport (faktureres direkte), kr 10 000,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Totalt, kr 147 515,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- 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, den 19.10.2026.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
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 2 virkedager før overtakelsesdato. 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
Bjørn-Erik Braaten
Eiendomsmegler
Telefon: 415 88 232
E-post: bjorn-erik.braaten@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Egenerklæringsskjema er utfylt av eier og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

































Plantegning

Tyder



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.

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.



STEINBORGVEIEN 40

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerudveien Linje 70, 70N	**2 min** 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	**9 min** 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	**20 min** 1.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**6 min** 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 5.2 km

SKOLER

Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	**7 min** 0.5 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	**8 min** 0.7 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	**17 min** 1.4 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	**19 min** 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**23 min** 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**18 min** 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**5 min** 2.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

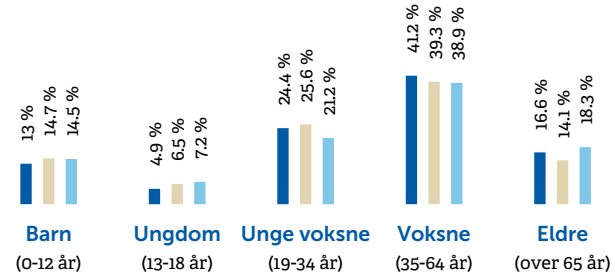
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Manglerud barnehage (1-6 år) 64 barn	**1 min** 0.1 km
Rygin barnehage (1-5 år) 66 barn	**6 min** 0.5 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 80 barn	**7 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ryenstubben	**6 min**
Rema 1000 Ryen PostNord	**6 min** 0.5 km

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. Buss
2. Egen bil
3. Tog/t-bane

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

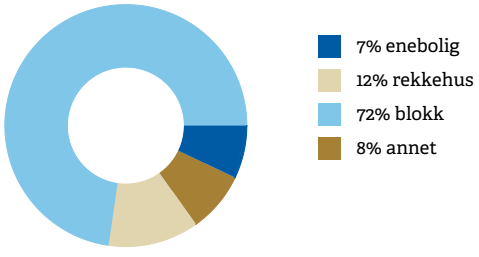
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

SPORT

Svartdalen balløkke Ballspill	**2 min** 0.2 km
Høyenhall skole Ballspill, fotball	**10 min** 0.8 km
Fresh Fitness Manglerud	**9 min**
SATS Ryen	**13 min**

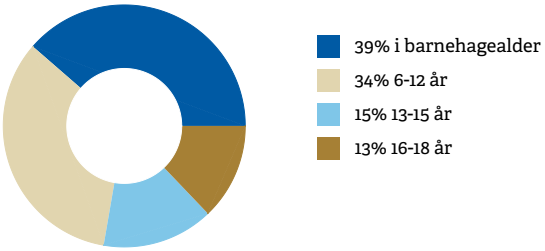
BOLIGMASSE



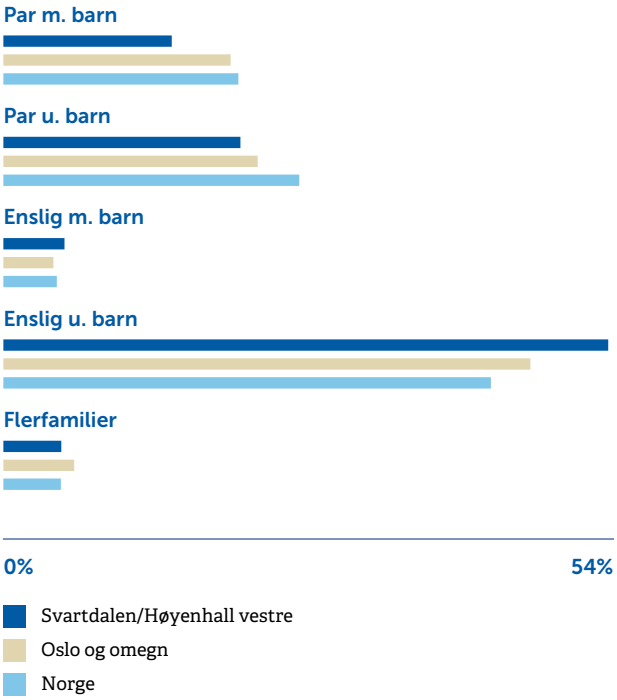
VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	**9 min**
Apotek 1 Manglerud	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



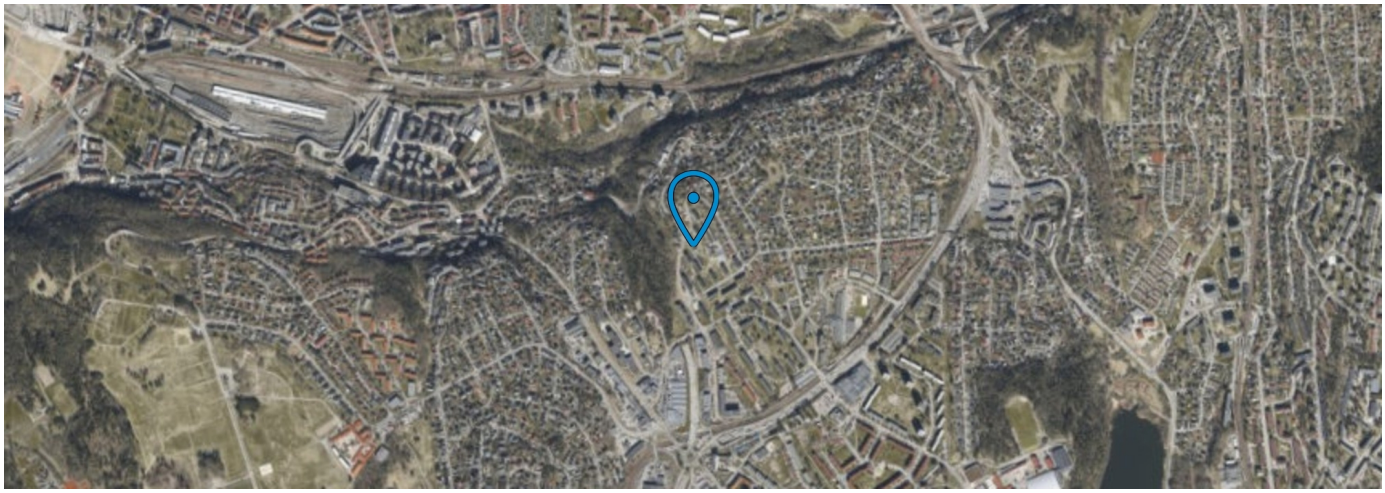
FAMILIESAMMENSETNING

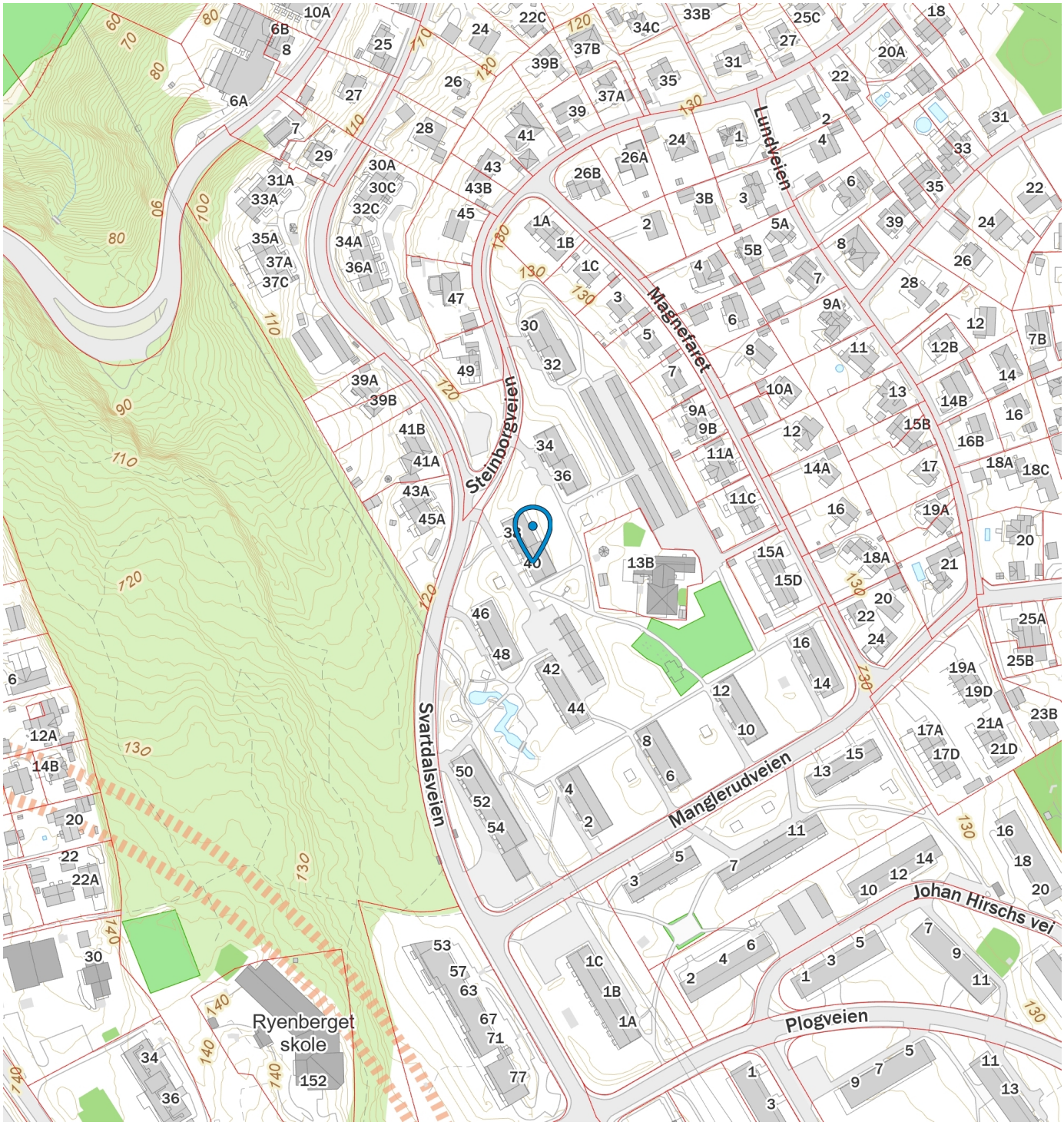


SIVILSTAND

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

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



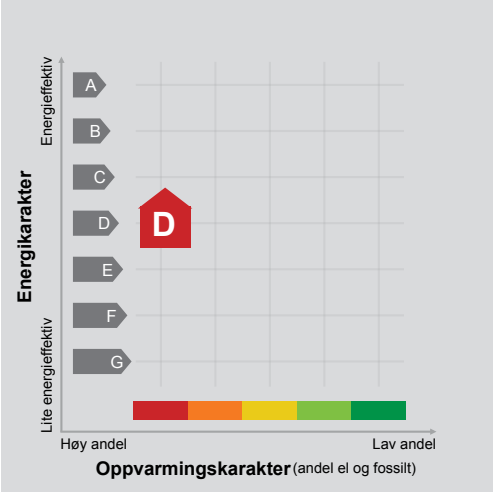


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Manglerud Borettslag-202-206-207-210-211-214-215-218-219-222-223-226-227-230-231
Antall registrerte enheter	15
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80340486
Merkenummer	Energiattest-2025-199569
Dato	09.12.2025
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: Brev fra forretningsfører

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: Brev fra forretningsfører

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

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: Brev fra forretningsfører

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (15)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Manglerudveien 6	80340524	H0201	0	0	57
Manglerudveien 14	80340540	H0201	0	0	49
Manglerudveien 10	80340532	H0201	0	0	53
Steinborgveien 40	80340508	H0201	0	0	69
Steinborgveien 36	80340494	H0201	0	0	73
Steinborgveien 32	80340478	H0201	0	0	77
Svartdalsveien 48	80340486	H0201	0	0	65
Manglerudveien 2	80340516	H0201	0	0	61
Svartdalsveien 46	80340486	H0202	0	0	66
Manglerudveien 4	80340516	H0202	0	0	62
Steinborgveien 38	80340508	H0202	0	0	70
Steinborgveien 30	80340478	H0202	0	0	78
Steinborgveien 34	80340494	H0202	0	0	74
Manglerudveien 8	80340524	H0202	0	0	58
Manglerudveien 12	80340532	H0202	0	0	54

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	41 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	145 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	64,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 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	133,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 691 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	143,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 360 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	143,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 691 kWh/år

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

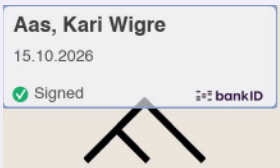
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 691 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 691 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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	Kari Wigre Aas

Boligen

Steinborgveien 40
0678 OSLO

0301-148/186/0/0

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

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Rense avløp.

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

• **Ja**

Dårlig vifte på kjøkken. Ble byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte på kjøkken

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Planlagt, men ikke godkjent, bygging av blokk/blokker på nordsiden av leiligheten. Rundt steinborgveien 39.

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Takstrapport fra kjøpsprosess.

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?
• **Ja**

Vedtatt økning i fellesutgifter pga økning i renter.
Lånet for balkongen blir nedbetalt ut 2027 og vil da redusere kostnadene noe.

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**



Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tyder



Tilstandsrapport

Steinborgveien 40, 0678 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 19. oktober 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 21. oktober 2026
Referanse:	14502

Vedlegg: Takstrapport

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håvard Müller-Sørenssen

Befaringsdato: Mandag 19. oktober 2026
Rapportdato: Onsdag 21. oktober 2026
Referanse: 14502

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Vanntilførsel for klosett mangler mansjett. Enkelte skruehull i dusjsone tettet med silikon. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til ...	Side 11
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 12
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbinde...	Side 15
Overflater - Gulv	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2018	Nye vinduer.
2024	Innglassing av balkong.

Vedlegg: Takstrapport

Konklusjon

Bebyggelse:
Treroms leilighet i boligblokk med tre eksterne boder i kjeller og loft.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med innglasset balkong.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1947, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Kari Wigre Aas å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Vedlegg: Takstrapport

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Befaringsdato: Mandag 19. oktober 2026
Rapportdato: Onsdag 21. oktober 2026
Referanse: 14502

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		8			
2. etasje	62		10		
Loft		0			11
Sum	**62**	**8**	**10**	**0**	**11**
Sum BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS3940. Gulvarealet (GUA) er oppmålt til ca. 11 m².

Vedlegg: Takstrapport

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Kari Wigre Aas
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Kari Wigre Aas Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 148 Bnr: 186
Tomteareal:	31905.7 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Kari Wigre Aas
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	69
Aksjeselskap:	Manglerud Borettslag
Organisasjonsnummer:	950 526 181

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2005/2006, ifølge tidligere salgsoppgave.

Bad - *Dokumentasjon bad*

TG 1

Beskrivelse: Dokumentasjon foreligger sentralt hos borettslaget, dette var imidlertid ikke et krav ved tidspunkt for oppussing.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
Teknisk forskrift 1997

Vedlegg: Takstrapport

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Vanntilførsel for klosett mangler mansjett. Enkelte skruehull i dusjsone tettet med silikon. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Ja

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Vedlegg: Takstrapport

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Potensielle skjulte skader vil derfor ikke avdekkes i dette tilfellet.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Eier kjenner ikke til om dette foreligger.

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Ifølge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: bad.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i bad. Lekkasjevarsler tilkoblet alarmsystem under kum i kjøkken.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Årsak:	Ingen annen årsak enn generell aldring og slitasje.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventiler i bad og kjøkken. Friskluftsventiler på yttervegger i oppholdsrom. Kullfilterventilator i kjøkken.
Vurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling.
Årsak:	Svakt/ingen avtrekk ved funksjonstest under befaring.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Er det luftespalte under dører?
Nei

Brannvarsling TG 1

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 og 2018.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder på vinduer er varierende

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Malt betongdekke og rekkverk i metall med frostede glassfelt og enkle skyveglass.

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Antall kvadratmeter
9 (innvendige mål)

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vedlegg: Takstrapport

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Trestavs parkett.
Vurdering:	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.
Årsak:	Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt tapet og glassfiberstrie.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue

Himlingshøyde målt under befaringen
2.52 m.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate belagt med mikrosement med planlimt kum i rustfritt stål.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2014

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Epoq

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Vedlegg: Takstrapport

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken* TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Piper TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ildsteder TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Fast inventar TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i entre og et soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan og opp til 3. etasje.

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som særlig høy.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	19-10-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	15-10-2026	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.	
Godkjente plantegninger	11-06-1946	Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Vedlegg: Takstrapport

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Vedlegg: Takstrapport

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Nordstrand v/Adele Haraldsen
Kongsveien 104, 1177 OSLO
E-post: adele.haraldsen@em1sr.no

Deres ref.: 2804260299 . Vår ref.: 0104-1-222 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MANGLERUD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950526181
Andelseier:	Aas, Kari Wigre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	222
Adresse:	Steinborgveien 40, 0678 OSLO
Andelsnummer:	69
Gnr.	148
Bnr.	186

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87808209.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt 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.

Dyrehold praktiseres tillatt etter søknad fra styret. Borettslaget har oppgradert kabelnett/internett. For å få fullført arbeidet må man kontakte TV/internett kontakt i leilighet. Det har vært sendt ut, og beboere har blitt kontakten for å få adgang til leilighet for å få denne byttet. 12 leiligheter har nektet montører å komme inn. For at borettslaget ikke skal få kommende kostnader for at disse ikke har sluppet inn montører, ønsker vi at det legges inn følgene tekst: Hva gjøres med de som ikke er oppgradert: Disse beboere må selv ta kontakt med kundesenteret på tlf 92405050 og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv. Prisen på dette er kr 2 095,- . Hvis en beboer ikke har oppgradert antennekontakten og dette viser seg å skape støy i nettet for resterende beboere, kan man måtte gjøre endringer som gjør at beboeren ikke lenger vil ha tilgang til internett. Beboeren vil bli informert om dette direkte. Om det kun er et problemer for beboeren selv, vil vi ikke gjøre noen endringer. Dette skal legges inn på følgende leiligheter: MANGLERUDVEIEN 1 A H0403 MANGLERUDVEIEN 1 B H0103 MANGLERUDVEIEN 1 B H0202 MANGLERUDVEIEN 1 C H0101 MANGLERUDVEIEN 3 H0101 MANGLERUDVEIEN 14 H0201 MANGLERUDVEIEN 16 H0102 STEINBORGVEIEN 34 H0202 SVARTDALSVEIEN 50 H0102 SVARTDALSVEIEN 52 H0202 SVARTDALSVEIEN 54 H0102. Steinborgveien 40, Leilighetsnr. 121 Ved befaring oktober 2025 i nevnte leilighet ble følgende avvik avdekket: • Lufteluker på kjøkken er dekket helt igjen. Dette er luker som tidligere er tvangsåpnet av borettslaget. Dette er luker som sitter på vegg mot bad- med luftekanal over tak, og lufteluke på vegg ved kjøkkenvindu. • Luftespalter over vinduene innvendig er fjernet, og tappet over

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11342108
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	1 410 491,00
Innfrielsesdato:	01.10.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207983047
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	112 114 006,04
Innfrielsesdato:	30.09.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207983055
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	53 683 454,00
Innfrielsesdato:	30.09.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 847,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820798304; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820798304; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Balkong - ny i 2002	551,00	
Felleskostnader	6 296,00	

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:	749,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 344,-
Annen formue:	22 585,-
Gjeld:	269 560,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11342108
Restsaldo:	6 401,80
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207983047

Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207983055
Restsaldo:	256 532,42
Kapitalkostnader:	1 350,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 262 934,22,-, 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 Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 104
MANGLERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/104

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hei,

Det vil bli avhold beboermøte mandag 4.mai kl 18.00 i Ryenberget Kirke kl 18.00. Har du spørsmål til styret, spørsmål til saker som det skal stemmes i den digitale Generalforsamlingen, oppfordrer vi deg til å komme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om å åpne for bruk av fellesvaskeri på søndager
6. Forslag om etablering av sosial gruppe for trivsel og fellesskap i borettslaget
7. Forslag om etablering av enkel lekeplass for de minste barna
8. Egenandel bygningsforsikring
9. Forslag om økt forutsigbarhet ved endring av felleskostnader
10. Utbedring av lys på loft

11. Avlukk på loftet
12. Skilting til blokkene
13. Husnummer
14. Gelender
15. Varmekabler
16. Honorar for snømåking for sesongen 2025/2026
17. Fastsettelse av honorarer for perioden 2026-2027
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Morten Hermansen er møteleder

Forslag til vedtak

Morten Hermansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sølvi Aare og Vibeke Ertkjern er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 03.02 styrets arbeid 2025-2026 10 (1) vers 3.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 104 Manglerud borettslag.pdf

Sak 5

Forslag om å åpne for bruk av fellesvaskeri på søndager

Forslag fremmet av:
Daniel Simonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens ordning, der fellesvaskeriene ikke kan benyttes på søndager, oppleves for mange som lite tilpasset en moderne hverdag. Flere beboere, særlig barnefamilier og personer med varierende arbeidstider, har begrenset mulighet til å benytte vaskeriet på hverdager og lørdager.

Det er ofte stort press på de samme tidene i løpet av uken, noe som kan gjøre det vanskelig å få tilgang til vaskeriet når behovet er størst. Ved å åpne for bruk også på søndager, kan belastningen fordeles bedre og tilgjengeligheten bli mer fleksibel for alle.

Forslaget tar samtidig hensyn til behovet for ro i borettslaget. Bruk på søndager kan derfor begrenses til dag- og ettermiddagstimer, for eksempel mellom kl. 10:00 og 18:00.

Endringen innebærer ingen bygningsmessige eller økonomiske konsekvenser, men gjelder kun en justering av ordensreglene for bruk av fellesarealer, jf. vedtektenes punkt 4-1 (4) om generalforsamlingens rett til å fastsette slike regler.

Styrets innstilling

I denne saken har ikke styret noen mening.

Vi skal kort redegjøre for vårt syn i saken

Dette forsalget er fremmet minst 2-3 ganger tidligere på Generalforsamlinger.

For forslagstiller som ikke bor rett over et vaskeri, fremstår nok forslaget som positivt i sin helhet. De som bor i 1 etg over et vaskeri kan nok oppleve mer støy fra maskinene og derav en negativt opplevelse. Kort oppsummert hvorfor dette har blitt nedstemt tidligere er som følger:

· Man ønsker at søndagen skal være en stille dag, og det er da tatt hensyn til de som bor over vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at fellesvaskeriene i Manglerud borettslag kan benyttes på søndager innenfor fastsatte åpningstider fra kl. 10:00 til kl. 18:00.

Styret gis i oppdrag å oppdatere gjeldende ordensregler og informere andelseierne om endringen.

Sak 6

Forslag om etablering av sosial gruppe for trivsel og fellesskap i borettslaget

Forslag fremmet av:
Daniel Simonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å etablere en frivillig sosial gruppe med ansvar for å bidra til et godt og inkluderende sosialt miljø i borettslaget. Gruppen kan fungere som et bindeledd mellom beboerne og styret når det gjelder sosiale initiativer og felles aktiviteter.

For å sikre bred deltakelse og ta hensyn til ulike arbeidstider og livssituasjoner, foreslås det at aktiviteter i hovedsak legges til ettermiddag, kveldstid eller helger. Dette kan bidra til å redusere opplevelsen av at tilbudene kun er tilgjengelige for enkelte grupper, og legge bedre til rette for deltakelse fra både barnefamilier, yrkesaktive og andre beboere.

Tiltaket er ment å være lavterskel og basert på frivillig engasjement. Gruppen skal ikke ha formell beslutningsmyndighet eller eget økonomisk ansvar, men forholde seg til styret ved behov for avklaringer knyttet til gjennomføring av arrangementer eller mindre tiltak.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer JA til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Dette er et veldig godt forslag. Styret bistår gjerne med å sende ut informasjon slik a andelseiere kan melde seg for å bidra til en slik gruppe. Etter at gruppen et satt kan de bruke VIBBO for å si hvem de er, når de skal møtes etc.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å opprette en frivillig sosial gruppe i borettslaget.

Styret gis i oppdrag å legge til rette for rekruttering av interesserte beboere og fastsette en enkel ramme for gruppens rolle, herunder at aktiviteter som hovedregel legges til ettermiddag, kveldstid eller helger.

Sak 7

Forslag om etablering av enkel lekeplass for de minste barna

Forslag fremmet av:
Daniel Simonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å utrede muligheten for å etablere et enkelt og oversiktlig lekeområde tilpasset de yngste barna i borettslaget. Tiltaket kan for eksempel omfatte et mindre lekeapparat som sklie og huske, eller andre løsninger som krever begrenset vedlikehold.

Formålet er å gi de minste et trygt og egnet sted for lek i nærmiljøet, og samtidig samle barnelek på et område som er tilrettelagt for dette. Dette kan bidra til å redusere bruk av vannparken til lek for de aller yngste, og styrke sikkerheten og den tiltenkte bruken av uteareale.

Forslaget tar hensyn til at både anskaffelse og drift av lekeutstyr innebærer kostnader, herunder årlig kontroll og vedlikehold. Det foreslås derfor at styret utreder hva som realistisk kan etableres innenfor en fastsatt kostnadsramme, og hvilke løsninger som gir en god balanse mellom funksjon, sikkerhet og vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling

I denne saken har ikke styret noen mening.

Styret er klar over at vi ikke har noen lekeplass- apparater for de minste i vårt borettslag. Det vi vet er at beboere som har små barn har benyttet seg av barnehagen når den er stengt.

Når det skal anlegges lekeplass for barn stilles det store krav til sikkerhet. Som borettslag må vi forholde oss til de offisielle reglene. Dette være seg utstyr og underlag. Det kreves jevnlige kontroller av oss, samt årlige kontroller av en ekstern part.

Vi legger ved en link til en tilfeldig leverandør slik at man kan se de ulke prisene. NB dette er ikke med installering.

https://www.tressutemiljo.no/lekeplass

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret etablerer et enkelt lekeområde for de minste barna innenfor en kostnadsramme på inntil kr 100.000.

Styret gis fullmakt til å fastsette plassering og utforming, og sørge for at løsningen oppfyller gjeldende krav til sikkerhet, kontroll og vedlikehold.

Sak 8

Egenandel bygningsforsikring

Forslag fremmet av:
Gry Marhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I november 2024 opplevde jeg innbrudd i leiligheten min. Balkongdøren var lettere skadet og vinduet ut mot balkongen var brutt opp, antageligvis med brekkjern. Da jeg ringte forsikringsselskapet mitt fikk jeg beskjed om at det er borettslagets bygningsforsikring som dekker skader på vinduer og utvendige dører.

Alle dører og vinduer var låst og sikret, mitt ansvar og min vedlikeholdsplikt som andelseier var overholdt. Jeg var på ingen måte uaktsom, bare uheldig når jeg ble utsatt for innbrudd. Det kan skje med oss alle.

I dokumentet Styrets arbeid står følgende under punktet Forsikring: “Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.”

I mars i fjor fikk jeg en e-faktura på 12 000,- fra borettslaget på forsikringens egenandel.

Jeg klagde til styret fordi jeg mente jeg ikke kunne gjort noe for å unngå innbruddet, de avviste klagen min med argumentet: "Når det gjelder forsikring, har praksis vært at den andelseier som bruker borettslagets forsikring, selv må betale egenandelen."

Altså helt uavhengig av som ligger innenfor andelseierens ansvar.

Egenandelen har siden den gang gått opp til 15 000 kr. For mange andelseiere som er uheldige, men ikke uaktsomme, er 15 000 kr mye penger. Jeg foreslår at egenandelen på forsikringssaker der det ikke er grunn til å tro at noen har vært uaktsomme blir dekket av fellesskapet, fordelt på oss alle blir det små summer, for den enkelte kan det være meget økonomisk belastende.

Styret har informert meg om at det i 2024 var 18 saker, og i 2025 var det 12 saker.

Jeg foreslår at styret i borettslaget endrer praksis, slik at andelseier ikke belastes egenandel på forsikring ved hendelser utenfor andelseierens ansvar, gjeldende fra 1. januar 2026. Dette i tråd med dokumentet Styrets arbeid.

Styret budsjetterer utgiften så den blir dekket av husleien og utformer en eventuell vedtektsendring hvis det trengs.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Her er vår begrunnelse:

Styret har inngått forsikringsavtale med Trygg forsikring. Avtalen er en standardisert avtale som er vanlig i borettslag. OBOS har forhandlet fram en avtale med noen få store forsikringsselskaper som de anbefaler for sine borettslag.

Innmeldte saker skal gå via OBOS skade og videre til aktuelt forsikringsselskap. De avgjør om en skade kan dekkes av borettslagets forsikring eller ikke. Videre om egenandel skal dekkes av borettslaget eller av

andelseier. I de fleste tilfeller skal egenandelen dekkes av andelseier. Er styret i tvil, tar vi kontakt med vår forretningsfører i OBOS for å få råd/bistand. Det ble gjort også i den saken som forslagsstiller nevner.

Hvis man bor i en enebolig/selveierleilighet, vil man også måtte betale egenandel ved en forsikringssak. Selv om man ikke har vært uaktsom. Det er ingen grunn til at det skal være annerledes i et borettslag.

Forslaget har ellers mange fallgruver som kan by på både økonomiske og juridiske utfordringer:

- Hvem avgjør om man har vært uaktsom eller ikke? Hvis andelseier ikke er enig i styrets beslutning/tolkning, skal det være en klageadgang? I så fall til hvem? Dette kan være ulik tolkning fra person til person, fra styre til styre, og relasjon mellom andelseier og styremedlem. Det må derfor være lik praksis for alle. Derfor har vi forsikringsselskap og forretningsfører som kan dette og bistår styret.

- I mange tilfeller er skaden mindre omfattende slik at kostnaden er lavere enn egenandelen. Andelseier gjør da direkte opp med de som utbedrer skadene. Skal borettslaget (felleskapet) dekke dette også? Eller er det kun skader som overstiger egenandelen?

- Hver sak som meldes inn som en forsikringsskade har sin egen egenandel. Det er vanskelig å spå hvor mange saker som dukker opp fremover. Forslagstiller nevner ikke noe om hvor mange egenandeler en andelseier kan få dekket.

Styret har forståelse for at store fakturerer kan være vanskelig å betale. I så tilfelle oppfordrer vi den enkelte til å gå i dialog med styret for å avtale en avbetalingsordning.

Hvis forslaget får flertall, må borettslaget sette av en buffer til disse sakene. En slik buffer må dekkes inn via husleien og det vil måtte innebære en husleieøkning. Styret har ikke tatt stilling til når en økning i så fall må skje og hvor stor den blir. Det må vi komme tilbake til hvis forslaget får flertall. Videre må vedtekter og husordensregler skrives om for å sikre en likebehandling av alle.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter med dette at i de saker en andelseier benytter seg av borettslagets forsikring, dekkes egenandelen av borettslaget. Unntak for tilfeller der andelseier tydelig har unndratt sin vedlikeholdsplikt eller vært uaktsom.

Sak 9

Forslag om økt forutsigbarhet ved endring av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Daniel Simonsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre

felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

Forslag til endring av punkt 6-2 gjeldende Styrets rett til å endre felleskostnader. Det bør foreligge en begrensing her, som trygger eiere. Slike regler kan gjøre at salg av leilighet er vanskelig, da vedtektene sikter til at felleskostnadene kan gå betydelig opp på kort tid.

Styrets innstilling

Forslagstiller viser til vedtektene for Manglerud borettslag i sitt forslag/vedtak. Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret i et borettslag har ansvar for økonomistyringen. Det er derfor essensielt at styret har mulighet for å øke husleien slik at inntekter og utgifter matcher. Det er vanskelig å se for seg hvordan styret kan gjøre denne jobben hvis man har et tak på husleieøkningen.

Økningen i husleie i vårt borettslag skjer alltid i dialog med vår forretningsfører i OBOS. Det er som regel han som anbefaler hvor stor husleieøkningen bør være - basert på en gjennomgang av regnskapet og vurderingen av utgiftene framover.

Svært mange av utgiftene i et borettslag er utgifter vi ikke kan styre. Det gjelder kommunale avgifter, strøm og forsikring samt akutte vedlikeholdsoppgaver som dukker opp og som må tas der og da. Borettslaget har dessuten store lån. Renten på disse kan vi heller ikke styre.

Det var en kombinasjon av flere renteoppganger i tillegg til stor økning i kommunale avgifter som gjorde at styret måtte øke husleien betydelig for 2-3 år siden. Vi hadde da ingen buffer etter en omfattende rehabilitering av hele borettslaget. Vi håper å unngå det framover ved å prøve å sette av en buffer til denne typen endringer.

Forslaget er i seg selv en alvorlig inngripen i hvordan styret skal skjøtte sine verv til det beste for borettslaget. Andelseierne må stole på at det sittende styret har den økonomiske oversikten som man er pålagt. Hvis styret skulle komme i en situasjon der vi ikke kan oppfylle våre økonomiske forpliktelser før etter en avholdt GF, vil det sette styret i en umulig situasjon.

Vi vil også minne om at alle i styret også er andelseiere i borettslaget. Vi har ingen grunn til å ønske å sette opp husleien mer en nødvendig.

I vårt borettslag har styrene så langt prøvd å estimere hvor stor økningen i husleien vil bli 1 – 2 år frem i tid. Det fremkommer i årsrapporten.

Forslag til vedtak

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre

felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel. Endringen kan ikke være mer enn 10% på et år. Ved økning på over 10% må det kalles inn til ekstraordinær Generalforsamling, eller økningen må taes opp på den ordinære GF.

Sak 10

Utbedring av lys på loft

Forslag fremmet av:
Britt Mari Hytjan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om oppgradering av lys på loftet og i bodene. Pr nå er det dårlig lys (Svartdalsveien 46-48), som skrur seg av/på eller ikke på i det heile tatt, samt skrur seg på halvveis. Her kan det innhentes tilbud fra elektrikerfirmaer, og i de blokkene som opplever samme problem, så dekkes dette av borettslagsslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Under oppussingen av borettslaget ble alle lys byttet ut med LED. Alt fungerte bra da. Etter at mobilantenner på 2 blokker ble byttet ut av de ulike aktørene med 5G, slo signalene fra disse inn på lysene. Elektriker har brukt mye tid for å justere disse. Ingen kan forklare årsaken til at dette skjer.

Forslagstiller nevner lys i bodene. I dag er det ikke noe lys i bodene, kun utenfor. Skal det legges opp lys i hver enkel bod, krever dette en større investering.

Styret er klar over lysene ikke fungerer 100% som vi ønsker over alt og utenfor bodene på loft. Dette står på dagsorden for å utbedre, men vi må se det under ett. Når lampene slutter å fungere må hele lampen byttes ut. Vi ønsker å utbedre de ulike avvikene når dette skjer. Dette vill være mest økonomisk for borettslaget enn å ta enkelt jobber.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget og gir dermed styret i oppgave utbedre lys på der dette er et problem.

Sak 11

Avlukk på loftet

Forslag fremmet av:
Britt Mari Hytjan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om å utnytte oppbevaringsplass på loft. De små avlukkene; kan de få brukes til f eks oppbevaring av ved, hageputer, blomsterpotter etc? Jeg har ikke oversikt over over loftene på de andre blokkene, men der det finnes slike avlukk vil det være en fin utnyttelse av pass som ellers står tom. Avlukk deles opp ved å sette opp lapp med

leilighetsnummer pr avlukke. Regel om.å sette ting fra seg vilkårlig på loft utenom eget avlukk, vil fortsatt gjelde og bli fjernet om ikke det står spesifikt lapp med dato for fjerning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

De åpne rommene som forslagstiller viser til, går vi utifra ble stående åpne av en årsak når man bygget blokkene. Styret har ingen kunnskap om dette. Videre skriver forslagstiller at man kan sette fra seg ulike ting på disse områdene ved at man merket det opp med navn. Erfaring tilsier at saker som settes slik forslagstiller nevner, på sikt skaper mer utfordringer og kostnader ved at ting blir stående etter at man har flyttet.

Stort sett de fleste har 3 boder, 1 på loft og 2 i kjellere, slik at det burde holde.

En annen ting er brannsikkerheten. Det at saker som kan ta fyr står åpnet på et loft, ikke innelåst, kan være en brannrisikos,

Hvis forslaget får flertall, må husordensregel nr 5 skrives om og vedtas på neste Generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer ja til at man kan oppbevare ulike ting som er beskrevet i forslaget på de åpne rommene på loftene.

Vedlegg

4. 20260115_172904.jpg

5. 20260115_172913.jpg

Sak 12

Skilting til blokkene

Forslag fremmet av:
Sølvi Aarre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Opplever at det kan være vanskelig å finne frem til riktig adresse ved varelevering etc. Er det mulig å få satt opp skilt ved innkjørsel til blokkene, hvor det står riktig nummer. Det er jo allerede skilt med parkeringsforbud der. Må gå an å montere et underskilt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer JA til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Styret har fått mange tilbakemeldinger om at besøkende, drosjer, hjemmehjelp har utfordringer med å finne frem i vårt borettslag. Skilt som forslagstiller nevner kan vi selv bestille, sette opp, og selv bestemme teksten slik at det skal bli lettere å finne frem. Kostnaden for skilt er ikke den største, avhengig av type skilt og størrelse

Forslag til vedtak

Styret bestiller og får montert adresseskilt ved innkjørsel til blokkene.

Sak 13

Husnummer

Forslag fremmet av:
Vibeke Ertkjern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag har alle inngangsparti nummerskilt, men med unntak av blokkene som har inngangspartiet ut mot veien, er det ikke mulig å se husnummerene fra veien.

Dette gjør det unødvendig vanskelig for leveringer/beøkende/sykebiler/drosjer å finne fram. Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.

Trenger ikke være belyste nummerskilt, enkle skilt med svarte tall på hvit bakgrunn holder lenge.

Styrets innstilling

Dette forslaget er nesten identisk med forslag nr 12,. Vi foreslår at man stemmer NEI til dette forslaget og JA til forslag nr 12.

Dette forslaget skiller fra hvor du skal montere skilt. Løsning i forsalg 12 er enklere.

Forslag til vedtak

Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.

Sak 14

Gelender

Forslag fremmet av:
Vibeke Ertkjern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Noen av blokkene har 'farlige' inngangsparti når det er glatt da det ikke er gelender å holde seg fast i. Gjelder først og fremst inng. partiene der det ikke er varmekabler i dag.

Med tanke på HMS og fallulykker foreslår jeg gelender på den ene siden av inngangspartiet.

Styrets innstilling

I denne saken har ikke styret noen mening.

Litt bakgrunn

Styret er klar over at de nevnte inngangspartier kan oppleves som glatte. Har vi på salt på disse trappene kan det ha motsatt effekt når man kommer inn i oppgangen at det og blir glatt der.

Styret kan være enig at et gelender på høyre side, når man går ut, kan være positivt.

Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke om man kan legge varmekabler under skifer platene og sette opp et gelender på en side slik forslagstiller nevner for å hindre at man kan skli. Ref sak nr 15

For ordens skyld det beløp forslagstiller nevner er kr 500 000.-eks mva.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å sette opp gelender.

Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.

Sak 15

Varmekabler

Forslag fremmet av:
Vibeke Ertkjern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som alternativ til glender er det et alternativ å installere varmekabler på trappen til blokkene med 'farlige' inngangsparti (gjelder særlig partallsblokkene i Manglerudveien).

Med tanke på HMS og fallulykker foreslår jeg varmekabler ved inngangspartiet, slik mange av de andre blokkene allerede har.

Styrets innstilling

I denne saken har ikke styret noen mening.

Litt bakgrunn

Styret er klar over at de nevnte inngangspartier kan oppleves som glatte. Har vi på salt på disse trappene kan det ha motsatt effekt når man kommer inn i oppgangen at det og blir glatt der.

Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke om man kan legge varmekabler under skifer platene og sette opp et gelender på en side slik forslagstiller nevner for å hindre at man kan skli. Ref sak nr 14

For orden skyld det beløp forslagstiller nevner er kr 500 000.-eks mva.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å legge varmekabler. Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.

Sak 16

Honorar for snømåking for sesongen 2025/2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Snømåking med traktor utført av beboer for sesongen 2025/2026.

Beboer ble spurt med bakgrunn i at han har måkt tidligere og at styret er fornøyd med det arbeidet som er utført. Vedkommende skulle være tilgjengelig for måking gjennom hele sesongen, uavhengig om det var kveld, helg eller røde dager.

Styret har i forbindelse med ulike anbud i vårt borettslag, fått et eksternt tilbud på ca kr 200 000.- for den samme jobben. Ved at vi gjør det "selv" sparer borettslaget penger.

Det ble avtalt et fast honorar som er skattepliktig på kr 50 000.- for utført arbeid. I jobben inngår måking, strøing og feiing om våren.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for at det skal utbetales et honorar på kr 50 000.- for snømåking.

Sak 17

Fastsettelse av honorarer for perioden 2026-2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.-

Styrets innstilling

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar har siden 2021 har ligget på kr 300 000.-. Det er normalt at honorat justeres hvert år. Men med bakgrunn i den økonomien som har vært, har styret valgt å ikke fremme en økning tidligere.

Styret foreslår at styrehonoraret økes for perioden 2026 -2027 med kr 50 000.- slik at totalsummen blir kr 350 000.- Beløpet er skattepliktig. Honoraret i seg selv er innenfor det som er normalt i et så stort borettslag som vi er.

Stemmer man nei til denne økningen, foreslår styret at honoraret blir liggende på kr 300 000.- som det har gjort siden 2021.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å øke styrehonoratet med kr 50 000.- til totalt kr 350 000.-. Stemmes det i mot, blir styrehonorar stående på kr 300 000.-

---

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Morten Henry Hermansen

  Morten har bodd lenge i boretslaget. Han har god kontroll på hva som er gjort med boretslaget (oppgradering
  av blokker og uteområdene) og god oversikt over vedlikehold, samt hva som skal gjøres i fremtiden. Har en god oversikt og kontroll på økonomien i borettslaget sammen med styret og OBOS. Jobber for at alle beboere skal ha et godt sted å bo. Lytter til alle som tar kontakt, og prøver å bistå mest mulig måte.

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

- Tore Lundell Olsen Olsen

  Har bodd i borettslaget i mange år og kjenner borettslaget godt. Føler jeg har god økonomisk innsikt, og har sittet i styret før.

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Morten Hermansen

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

- Marie Strandmann

Styrets årsrapport

Styrets arbeid - styreåret 2025-2026

Styrets oppgaver og ansvar

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

Gjennomføring av Generalforsamling i 2024

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

Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2024.

· Hva kan oppbevares i sportsboden- styret har hengt opp nye plakater på dørene til sportsbodene på hva som kan oppbevares.

· Etablering av parsellhage- Det er 1 beboer som har benyttes seg av dette. Område som skal brukes ble opplyst på GF.

· Egenberedskap og tilfluktsrom- Det ble sendt ut E-post med spørsmål om hvem vil oppbevare vann etc og hvor mye. Kun 2 av 224 beboere svarte. Med bakgrunn i dette har ikke styret iverksatt noe rundt dette. Når det gjelder tilfluktsrom har vi meldt inn til sivilforsvaret at vi ønsker en befaring. Vi står på en liste, men er ikke prioritert.

Styrets arbeid for perioden 2025/2026

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

Styret har hatt stort fokus på det arbeidet som ble gjort i forbindelse med rør-rehabiliteringen. Styret har jobbet med planer i forkant, oppfølging underveis og etterarbeid ettersom de ulike blokkene ble ferdige.

Norgespris på strøm

Når Norges pris på strøm, inngikk vi den avtalen fra den 01.10.2025 på alle (minus 1) borettslaget sine målere. Ikke beboere sine målere. Pr nå er det vanskelig å si om eventuelt hvor my evt har spart. Dette da det er vintermånedene borettslaget bruker mye strøm (varmekabler i takrenner, i trapper og foran noen innganger).

Husleieøkning 2026 og fremover

Når styret vurderer om husleien skal økes eller ikke fra den 01.01, skjer det som regel i oktober/november mnd. Styret ser da på hvordan regnskaper gikk mot budsjett for inneværende år, hva vet vi om kommende økninger det kommende året. Det lages da et budsjett hvor man ser på utgifter- inntekter (innkommende husleie) for å se om det er balanse.

Om husleien må økes på nytt i juni/ juli mnd må avgjøres med bakgrunn de de vedtak Generalforsamlingen gjør. Andelseiere kan komme med forsalg i januar/ februar r mnd til saker man ønsker Generalforsamlingen skal stemme over rundt mai/juni. De vedtak som her fattes må styret følge. Noen ganger kan det vedtas saker, som gjør at styret som en følge av vedtakene må øke husleien da disse kostnaden ikke var kjent når budsjettet ble laget for inneværende år.

For å holde tritt med alle våre kostander, ble det bestemt å justere husleien fra 01.01.2026 med 1.5 %.

Når dette skrives, februar/ mars 2026, vet vi ikke hvilke vedtak generalforsamlingen vedtar og derav hvilke kostnader dette medfører.

Men basert på det vi vet i dag, kan en økning fra 01.01.2027 ligge et sted mellom 2-3 %.

Drifte et borettslag

Vi bor i et borrettslag som ble påbegynt bygget i 1947. Så dette er et «gammelt» borrettslag. Den gang man bygget la mann og vekt på at det skulle være store friområder til glede for andelseieren.

Det å drifte et så stort borettslag som oss, kommer og med en kostnad for å holde eiendommen, byggene, og all infrastruktur vedlike. De ulike kostandene kan man lese av i selve regnskapet. Men vi vil her komme med noen eksempler.

Mange har lurt på kostander for de som kan falle inn under «vaktmester oppgaver» eks plenklipping. Det å klippe plen har en kostand i form av lønn til den som utfører kostanden og kostander for innkjøp og drift av maskiner. Som mange ser har vi robotklippere som utfører mye av klippe jobben. Selv om ingen «fysisk» sitter og klipper har disse maskinene og en kostand, da maskiner leases.

Når styret velger å inngå en kontrakt, er det ikke alltid vi tar det billigste. Vi må se på hva innholdet faktisk selve tilbudet, hva kommer i tillegg, er vi fornøyd med dagens leverandør etc.

For et styre er det derfor mange hensyn, beslutninger som må tas på kort og lang sikt. Vi er fullstendig klar over at alle de beslutninger et styre tar på vegne av 224 andelseiere (antall leiligheter) ikke tilfredsstiller alle. Men et styre må ha et overordnet blikk og se på hva som er det beste for borettslaget og det store flertallet. Det er derfor vanskelig å lage enkelt løsninger for hver enkel andelseier.

Økonomi

Borettslaget har fra vi startet vedlikeholds utførselen av hele borettslaget hatt en god oversikt på økonomien. Det ble planlagt over de ulike årene med minus budsjett, Kr 0 i budsjett (ikke noe overskudd) og litt overskudd.

For et stort borettslag som oss, som har gått igjennom en stor oppgradering av hele borettslaget, bør ha stående 500 - 1.5 mill stående som normale driftsutgifter. Videre bør man sette av 1,5 – 2 mill hvert år for å bygge opp en buffer for kommende vedlikeholdsoppgaver.

Har man penger til «overs» kan man nedbetale på borettslaget sitt lån. Det kan virke positivt at man korter ned nedbetalingstiden samt at den fellesgjeld som er p den enkelt andelsleilighet går noe ned. Det igjen kan ha en positiv effekt at leilighetene kan få en høyere salgsverdi. Med lavere fellesgjeld på den enkelte leilighet, kan man igjen gå til banken og høre om en lavere rente.

Neste store vedlikeholdsoppgave

Våre varmtvannsberedere er fra 2005. Det er anbefalt å bytte bereder etter 20 år, da har de nådd sin tekniske levealder. Nå som vi er 2026, er vi på overtid og må planlegge utskifting i 2027. Vi har fått et estimat på ca kr2 000 000.- mil for å skifte ut alle bereder i alle blokker.

Fremtidige vedlikeholds-oppgaver

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2055 og estimert kostnader for dette. Dette for å ha et visst bilde av kostnader framover slik at vi har noe å planlegge ut fra. Styret har så langt estimert kostnader (2025 priser) på kr 30 400 000,- i perioden 2026-2055. Dette er kostander for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt.

NB dette er grove estimater, det reelle tallet vil avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

Dugnad

Det ble gjennomført en dugnad før sommerferien 2025. Hovedoppgaven var å fjerne saker som stod på loft- kjeller- sykkelboder som ikke var merket opp med navn. Var sendt ut informasjon om dette i forkant. Det ble fjernet- kastet utrolig mye. Ca 70 sykler i ulik befatning ble og fjernet.

Butikklokalet

Styret har hatt noen planer om hva vi skulle gjøre med butikklokalet. Leie ut til nye butikk, kontor eller bygge lokalet om til 2 eller 3 leiligheter.

Styret engasjerte Enerhaugen arkitektkontor AS i august 2025 for å hjelpe oss. Hvis det skal bygges om til leiligheter, er det mange hensyn som må være oppfylt, bl.a. takhøyde, lys inn, rømningsveier etc. Videre må det avholdes møter med plan & bygg for å få deres innspill på saken før man iverksetter for mye.

Så langt er det planlagt 3 leiligheter i butikklokalalene. Disse vil gi borettslaget varige fremtidige inntekter i det de på samme linje som alle andre må betale husleie pr mnd.

Vi håper og at selve salget, hvis alt går i orden kan gi borettslaget er overskudd, som igjen kan brukes på nedbetaling av borettslaget sitt lån.

Søppel på fellesområder som loft og kjellere.

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

Styret har tatt opp dette med avfall på loft/kjeller siden 2012. Men ikke noe ser ut til å hjelpe! Så hvordan skal vi i felleskap hindre denne forsøplingen som påfører oss alle unødvendige kostnader? Eller er andelseierne fornøyd med at noen rydder, og at fellesskapet tar kostnaden for at enkelte beboere ikke gidder å kaste søpla si selv?

Søppel på uteområde

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

Det som har blitt et økende problem det siste året er:

· Området vårt, plener blir tilført store steiner. Selv om en av veien i vårt borettslag heter Steinborgveien, tror vi ikke det har en sammenheng. Det er store steiner, rester fra byggavfall som kommer- bli lagt på plenen. Dette må vi bruke tid på å fjerne slik at klippere ikke går i stykker. Vi har fjerner ca 150 kg med stein.

· Store pinner på plen. Ettersom det blir flere som benytter våre uteområder til å lufte hunder, ser vi en økning i antall store pinner som havner på plenen. Disse må og fjernes for at klippere ikke skal gå i stykker. Vi har tatt bort 5 søppelsekker med pinner.

· Hundeavføring. Her kan det virke som om enkelte hundeeiere ikke plukker opp avføring etter sine hunder. Her får vi hjelp av andre beboer til å plukke opp, men verst er det når barn på en eller annen måte kommer bort i dette.

Dører til oppganger/kjellere som ikke lukkes/låses
Dessverre har beboere opplevd å bli frastjålet ting fra kjellerboden. Styret ser at i enkelte blokker står døren til oppgangen åpen nesten 24/7-365. Styret/vaktmester lukker dem igjen, men de settes like fort opp igjen.

I vårt borettslag har vi gjennom årene hatt følgende type dører til oppgangene:

· Dør med elektronisk åpner/lukker. De ble ødelagt av beboere som ikke hadde tid til å vente på at den åpnet/lukket seg. Reparasjon ca 2 x pr mnd.

· Dører som ikke kunne stå åpne. Her ble de holdt åpne ved at man satt gjenstander i dørkarmen. Noen lukket da dørene med makt uten å ta bort (eller de så ikke) det som var satt i dørkarmen, noe som medførte at dører ble ødelagte.

· Dører som kan holdes åpne ved å sette de i en gitt posisjon (som vi har i dag). Da glemmer folk å lukke etter seg og dørene blir stående åpne.

kjellere har vi hatt følgende låstyper:

· Dør med smekklås. Disse ble satt åpne ved at man satte ulike gjenstander i dørkarmen. Dører ble stående ulåste.

· Dører uten smekklås, hvor man må låse etter seg. Disse dørene holdes åpne som i punktet over. Når de er lukket, «glemmer» man å låse etter seg.

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

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

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

Fellesgjeld pr leilighet
Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, kan du logge deg inn på Vibbo, under *min bolig* vil du finne den gjelden på din leilighet.

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

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

Snømåking
I sesongen 2025/2026 ble snømåkingen med traktor utført av beboer. Håndmåking ble utført av Karlsen vaktmestertjenester.

Lufteluker i leilighetene.
Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få dem åpnet igjen. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen, vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil kunne oppleve fuktighet og i verste fall

mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid står i en åpen stilling gjennom hele året. Men det er mulig å regulere åpningen noe avhengig av vær og vind. Vi viser til eget bilag fra OPAK som ligger bakerst i denne innkallingen.

Kjøkkenventilator

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

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

Piper/vedovn

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har telefon 474 16 434 og kan også nås per e-post: manglerud@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til

borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenester i vårt borettslag blir utført av utført Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten.

Begge firmaene utfører sine faste oppgaver for borettslaget som vi betaler en fast sum pr måned for. De bestemmer selv hvordan de ønsker å utføre oppgavene, og med hvor mange ansatte. Begge firmaene bære uniformer når de utfører arbeid for borettslaget.

VI mottar rapporter hver uke på utført arbeid.

Serviceavtaler

Borettslaget har inngått faste serviceavtaler med ulike firmaer som har sine «spesialfelt». Ved å ha jevnlig service mener styret at vi på lang sikt kan spare vedlikeholdskostnader.

Parkering

Det er 38 faste, betalte parkeringsplasser Det er 6 P-plasser med EL-billading og 61 garasjer med EL-billadning i alle. P-plass/garasje blir utdelt etter venteliste. På de faste P-plassene er det elektroniske P-kort som gjelder. Her må man kontakte styret.

Nøkler/skilt

Ekstra brikke til utgangsdør bestilles hos styret. 1 brikke koster kr 300.-

Nøkkel til kjeller og loft (som ikke har elektronisk lås) koster kr 500.-

Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Navneendring på ringeklokke/callinganlegg gjøres av styret. Andelseier må opplyse om hva man ønsker skal stå der.

Vaskeri

Fellesvaskeriene finner man i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C,

7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Service AS. Personell fra firmaet skal bære ID-kort synlig.

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én eller to godkjente

Røykvarslere (avhenger av type leilighet), ha godkjent røykvarsler i hver etasje samt

manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets

ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for

tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til

styret.

Røykvarslere er levert av firmaet Futurehome. Alle varslere er koblet sammen. Ved

en eventuell alarm vil vaktselskap bli koblet inn for å følge opp alarmen ovenfor

beboer.

Hvert år er det en gjennomgang av slukkeutstyr og varslere i alle leiligheter og på

fellesområdene. Denne kontrollen utføres av et eksternt firma. Etter kontrollen får

styret en rapport som danner grunnlag for arbeid rundt brannsikkerheten.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller kan gjøres via VIBBO.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV- Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telias kundetjeneste eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Manglerud Borettslag har i tillegg fremforhandlet en egen avtale med Telia. I denne avtalen er det gjennom husleien inkludert en dekoder/modem og en internetthastighet på 50/50. Ønsker man høyere hastighet, kan man få dette til sterkt redusert pris ved å kontakte Telia.

Avtalen med Telia ble reforhandlet i 2025.

Styrets arbeid - styreåret 2025-2026

Styrets oppgaver og ansvar

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

Gjennomføring av Generalforsamling i 2024

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

Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2024.

- Hva kan oppbevares i sportsboden- styret har hengt opp nye plakater på dørene til sportsbodene på hva som kan oppbevares.
- Etablering av parsellhage- Det er 1 beboer som har benyttes seg av dette. Område som skal brukes ble opplyst på GF.
- Egenberedskap og tilfluktsrom- Det ble sendt ut E-post med spørsmål om hvem vil oppbevare vann etc og hvor mye. Kun 2 av 224 beboere svarte. Med bakgrunn i dette har ikke styret iverksatt noe rundt dette. Når det gjelder tilfluktsrom har vi meldt inn til sivilforsvaret at vi ønsker en befaring. Vi står på en liste, men er ikke prioritert.

Styrets arbeid for perioden 2025/2026

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

Styret har hatt stort fokus på det arbeidet som ble gjort i forbindelse med rør-rehabiliteringen. Styret har jobbet med planer i forkant, oppfølging underveis og etterarbeid ettersom de ulike blokkene ble ferdige.

Norgespris på strøm

Når Norges pris på strøm, inngikk vi den avtalen fra den 01.10.2025 på alle (minus 1) borettslaget sine målere. Ikke beboere sine målere. Pr nå er det vanskelig å si om eventuelt hvor my evt har spart. Dette da det er vintermånedene borettslaget bruker mye strøm (varmekabler i takrenner, i trapper og foran noen innganger).

Husleieøkning 2026 og fremover

Når styret vurderer om husleien skal økes eller ikke fra den 01.01, skjer det som regel i oktober/november mnd. Styret ser da på hvordan regnskaper gikk mot budsjett for inneværende år, hva vet vi om kommende økninger det kommende året. Det lages da et budsjett hvor man ser på utgifter- inntekter (innkommende husleie) for å se om det er balanse.

Om husleien må økes på nytt i juni/ juli mnd må avgjøres med bakgrunn de de vedtak Generalforsamlingen gjør. Andelseiere kan komme med forsalg i januar/ februar r mnd til saker man ønsker Generalforsamlingen skal stemme over rundt mai/juni. De vedtak som her fattes må styret følge.

Noen ganger kan det vedtas saker, som gjør at styret som en følge av vedtakene må øke husleien da disse kostnaden ikke var kjent når budsjettet ble laget for inneværende år.

For å holde tritt med alle våre kostander, ble det bestemt å justere husleien fra 01.01.2026 med 1.5 %.

Når dette skrives, februar/ mars 2026, vet vi ikke hvilke vedtak generalforsamlingen vedtar og derav hvilke kostnader dette medfører.

Men basert på det vi vet i dag, kan en økning fra 01.01.2027 ligge et sted mellom 2-3 %.

Drifte et borettslag

Vi bor i et borrettslag som ble påbegynt bygget i 1947. Så dette er et «gammelt» borrettslag. Den gang man bygget la mann og vekt på at det skulle være store friområder til glede for andelseieren.

Det å drifte et så stort borettslag som oss, kommer og med en kostnad for å holde eiendommen, byggene, og all infrastruktur vedlike. De ulike kostandene kan man lese av i selve regnskapet. Men vi vil her komme med noen eksempler.

Mange har lurt på kostander for de som kan falle inn under «vaktmester oppgaver» eks plenklipping. Det å klippe plen har en kostand i form av lønn til den som utfører kostanden og kostander for innkjøp og drift av maskiner. Som mange ser har vi robotklippere som utfører mye av klippe jobben. Selv om ingen «fysisk» sitter og klipper har disse maskinene og en kostand, da maskiner leases.

Når styret velger å inngå en kontrakt, er det ikke alltid vi tar det billigste. Vi må se på hva innholdet faktisk selve tilbudet, hva kommer i tillegg, er vi fornøyd med dagens leverandør etc.

For et styre er det derfor mange hensyn, beslutninger som må tas på kort og lang sikt. Vi er fullstendig klar over at alle de beslutninger et styre tar på vegne av 224 andelseiere (antall leiligheter) ikke tilfredsstiller alle. Men et styre må ha et overordnet blikk og se på hva som er det beste for borettslaget og det store flertallet. Det er derfor vanskelig å lage enkelt løsninger for hver enkel andelseier.

Økonomi

Borettslaget har fra vi startet vedlikeholds utførselen av hele borettslaget hatt en god oversikt på økonomien. Det ble planlagt over de ulike årene med minus budsjett, Kr 0 i budsjett (ikke noe overskudd) og litt overskudd.

For et stort borettslag som oss, som har gått igjennom en stor oppgradering av hele borettslaget, bør ha stående 500 - 1.5 mill stående som normale driftsutgifter. Videre bør man sette av 1,5 – 2 mill hvert år for å bygge opp en buffer for kommende vedlikeholdsoppgaver.

Har man penger til «overs» kan man nedbetale på borettslaget sitt lån. Det kan virke positivt at man korter ned nedbetalingstiden samt at den fellesgjeld som er p den enkelt andelsleilighet går noe ned. Det igjen kan ha en positiv effekt at leilighetene kan få en høyere salgsverdi. Med lavere fellesgjeld på den enkelte leilighet, kan man igjen gå til banken og høre om en lavere rente.

Neste store vedlikeholdsoppgave

Våre varmtvannsberedere er fra 2005. Det er anbefalt å bytte bereder etter 20 år, da har de nådd sin tekniske levealder. Nå som vi er 2026, er vi på overtid og må planlegge utskifting i 2027. Vi har fått et estimat på ca kr2 000 000.- mil for å skifte ut alle bereder i alle blokker.

Fremtidige vedlikeholds-oppgaver

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2055 og estimert kostnader for dette. Dette for å ha et visst bilde av kostnader framover slik at vi har noe å planlegge ut fra. Styret har så langt estimert kostnader (2025 priser) på kr 30 400 000,- i perioden 2026-2055. Dette er kostander for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt.

NB dette er grove estimater, det reelle tallet vil avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

10 tiltak ↓ Eksporter

Tittel	Dato	Område	Status	Budsjett
Vurdering om tak må gjøres noe med.	2055		Til vurdering	3 000 000 kr
utskiftning av vinduer	2052		Til vurdering	12 000 000 kr
Vask av alle fasader	2037		Planlagt	2 000 000 kr
Male utvendig blokker	2037		Til vurdering	4 200 000 kr
male alle vinduer utvendig	2037		Til vurdering	3 000 000 kr
Overflatebehandling av fellesområder	2037		Planlagt	2 500 000 kr
Male garasjer	2030		Til vurdering	600 000 kr
Skifte ut VV bereddere	2027		Til vurdering	3 000 000 kr
Sette opp nye gjerder fra det som ble tatt ...	2026		Til vurdering	100 000 kr
Rørfornying av kloakk ledninger	2024	Manglerudveien 1 (3), Manglerudveien 1C	Ferdigstilt	3 000 000 kr

Dugnad

Det ble gjennomført en dugnad før sommerferien 2025. Hovedoppgaven var å fjerne saker som stod på loft- kjeller- sykkelboder som ikke var merket opp med navn. Var sendt ut informasjon om dette i forkant. Det ble fjernet- kastet utrolig mye. Ca 70 sykler i ulik befatning ble og fjernet.

Butikklokalet

Styret har hatt noen planer om hva vi skulle gjøre med butikklokalet. Leie ut til nye butikk, kontor eller bygge lokalet om til 2 eller 3 leiligheter.

Styret engasjerte Enerhaugen arkitektkontor AS i august 2025 for å hjelpe oss. Hvis det skal bygges om til leiligheter, er det mange hensyn som må være oppfylt, bl.a. takhøyde, lys inn, rømningsveier etc. Videre må det avholdes møter med plan & bygg for å få deres innspill på saken før man iverksetter for mye.

Så langt er det planlagt 3 leiligheter i butikklokalalene. Disse vil gi borettslaget varige fremtidige inntekter i det de på samme linje som alle andre må betale husleie pr mnd.

Vi håper og at selve salget, hvis alt går i orden kan gi borettslaget er overskudd, som igjen kan brukes på nedbetaling av borettslaget sitt lån.

Søppel på fellesområder som loft og kjellere.

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

Styret har tatt opp dette med avfall på loft/kjeller siden 2012. Men ikke noe ser ut til å hjelpe! Så hvordan skal vi i felleskap hindre denne forsøplingen som påfører oss alle unødvendige kostnader? Eller er andelseierne fornøyd med at noen rydder, og at fellesskapet tar kostnaden for at enkelte beboere ikke gidder å kaste søpla si selv?

Søppel på uteområde

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

Det som har blitt et økende problem det siste året er:

- Området vårt, plener blir tilført store steiner. Selv om en av veien i vårt borettslag heter Steinborgveien, tror vi ikke det har en sammenheng. Det er store steiner, rester fra byggavfall som kommer- bli lagt på plenen. Dette må vi bruke tid på å fjerne slik at klippere ikke går i stykker. Vi har fjerner ca 150 kg med stein.
- Store pinner på plen. Ettersom det blir flere som benytter våre uteområder til å lufte hunder, ser vi en økning i antall store pinner som havner på plenen. Disse må og fjernes for at klippere ikke skal gå i stykker. Vi har tatt bort 5 søppelsekker med pinner.
- Hundeavføring. Her kan det virke som om enkelte hundeeiere ikke plukker opp avføring etter sine hunder. Her får vi hjelp av andre beboer til å plukke opp, men verst er det når barn på en eller annen måte kommer bort i dette.

Dører til oppganger/kjellere som ikke lukkes/låses

Dessverre har beboere opplevd å bli frastjålet ting fra kjellerboden. Styret ser at i enkelte blokker står døren til oppgangen åpen nesten 24/7-365. Styret/vaktmester lukker dem igjen, men de settes like fort opp igjen.

I vårt borettslag har vi gjennom årene hatt følgende type dører til oppgangene:

- Dør med elektronisk åpner/lukker. De ble ødelagt av beboere som ikke hadde tid til å vente på at den åpnet/lukket seg. Reparasjon ca 2 x pr mnd.
- Dører som ikke kunne stå åpne. Her ble de holdt åpne ved at man satt gjenstander i dørkarmen. Noen lukket da dørene med makt uten å ta bort (eller de så ikke) det som var satt i dørkarmen, noe som medførte at dører ble ødelagte.
- Dører som kan holdes åpne ved å sette de i en gitt posisjon (som vi har i dag). Da glemmer folk å lukke etter seg og dørene blir stående åpne.

kjellere har vi hatt følgende låstyper:

- Dør med smekklås. Disse ble satt åpne ved at man satte ulike gjenstander i dørkarmen. Dører ble stående ulåste.
- Dører uten smekklås, hvor man må låse etter seg. Disse dørene holdes åpne som i punktet over. Når de er lukket, «glemmer» man å låse etter seg.

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

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

Etterbestilling av innglassing til balkonger

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

Fellesgjeld pr leilighet

Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, kan du logge deg inn på Vibbo, under *min bolig* vil du finne den gjelden på din leilighet.

IN-lån-står som kapitalkostnad på husleiefakturaen

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

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

Snømåking

I sesongen 2025/2026 ble snømåkingen med traktor utført av beboer. Håndmåking ble utført av Karlsen vaktmestertjenester.

Lufteluker i leilighetene.

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

Kjøkkenventilator

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

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

Piper/vedovn

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har telefon 474 16 434 og kan også nås per e-post: manglerud@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til

borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenester i vårt borettslag blir utført av utført Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten.

Begge firmaene utfører sine faste oppgaver for borettslaget som vi betaler en fast sum pr måned for. De bestemmer selv hvordan de ønsker å utføre oppgavene, og med hvor mange ansatte. Begge firmaene bære uniformer når de utfører arbeid for borettslaget.

VI mottar rapporter hver uke på utført arbeid.

Serviceavtaler

Borettslaget har inngått faste serviceavtaler med ulike firmaer som har sine «spesialfelt». Ved å ha jevnlig service mener styret at vi på lang sikt kan spare vedlikeholdskostnader.

Parkering

Det er 38 faste, betalte parkeringsplasser Det er 6 P-plasser med EL-billading og 61 garasjer med EL-billadning i alle. P-plass/garasje blir utdelt etter venteliste. På de faste P-plassene er det elektroniske P-kort som gjelder. Her må man kontakte styret.

Nøkler/skilt

Ekstra brikke til utgangsdør bestilles hos styret. 1 brikke koster kr 300.-
Nøkkel til kjeller og loft (som ikke har elektronisk lås) koster kr 500.-

Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Navneendring på ringeklokke/callinganlegg gjøres av styret. Andelseier må opplyse om hva man ønsker skal stå der.

Vaskeri

Fellesvaskeriene finner man i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C,

7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

Renhold
Borettslaget har avtale med Ren Service AS. Personell fra firmaet skal bære ID-kort synlig.

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én eller to godkjente Røykvarslere (avhenger av type leilighet), ha godkjent røykvarsler i hver etasje samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Røykvarslere er levert av firmaet Futurehome. Alle varslere er koblet sammen. Ved en eventuell alarm vil vaktselskap bli koblet inn for å følge opp alarmen ovenfor beboer.
Hvert år er det en gjennomgang av slukkeutstyr og varslere i alle leiligheter og på

fellesområdene. Denne kontrollen utføres av et eksternt firma. Etter kontrollen får

styret en rapport som danner grunnlag for arbeid rundt brannsikkerheten.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller kan gjøres via VIBBO.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV- Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telias kundetjeneste eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Manglerud Borettslag har i tillegg fremforhandlet en egen avtale med Telia. I denne avtalen er det gjennom husleien inkludert en dekoder/modem og en internetthastighet på 50/50. Ønsker man høyere hastighet, kan man få dette til sterkt redusert pris ved å kontakte Telia.

Avtalen med Telia ble reforhandlet i 2025.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført

2024	Rehabilitering av kloakkrørene fra blokkene og ut til kommunens nett gjennomført.
2020	Rehabiliteringen av blokker som ble påbegynt i 2017, er ferdig.
2020	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem
2020	Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2019-2020	Rehabilitering av samtlige balkonger.
2018-19	61 nye garasjer med El-billadning er satt opp og i bruk
2018-19	Vår nye park med avdekket fjell, vanndammer, beplanting og sitteplasser er ferdig.
2018	Malt alle oppganger
2018	Malt alle vaskeriene
2018	Byttet postkasser i alle blokkene
2018	De resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
2018	Vinduer på fellesområder som loft og kjeller er byttet
2018	Påbegynt bytte til led-lys med sensor i alle fellesområder
2018	Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drensbasseng er ferdig
2018	Ferdig med å drenere rundt: Manglerudveien 1-15, 2-16, Steinborgveien 30-44 og Svartdalsveien 46 – 54. Alle blokker er dermed drenert på nytt.
2017	Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet: Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder
2017	Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktsentral
2017	Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 – 16
2017	Satt opp nye avfallsstasjoner

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2016	Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører
2016	Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen
2016	Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
2016	Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 - 16
2014	Drenering av Steinborgveien.
2012	Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.
2011	Utskiftning av vinduer og verandadører eldre enn 1990
	Vinduer og verandadører nyere enn 1990 ble malt utvendig.
2010	Oppgradert lekeplassen, og drenert i området rundt uteplassen til kommunal kum.
2009	Malt fasade i Steinborgveien. 42-44. Drenering av området rundt lekeplassen.
2008	Installasjon av ventilasjonsluker i samtlige leiligheter.
	Montering av optiske røykvarslere.
2006-2007	Malt fasader i Manglerudveien 2-16, drenert/oppgradert utenfor Manglerudveien 1 a-c og Svartdalsveien 50-54, oppussing av vaktmestergarasje, kontor/-bad.
2005-2006	Total rehabilitering av våtrom, samt installasjon av felles varmtvann. Drenering.
2004	Påbegynt drenering av borettslagets bygninger, samt påbegynt sliping og lakkering av borettslagets loftsarealer.
2003-2004	Maling av fasader. Oppgradering av felles uteareal iht utomhusplanen vedtatt på generalforsamlingen 2000.
1999-2000	Rehabilitering (nye balkonger). Ombygging av antenneanlegget.
1997	Utskifting av hoveddører med dørtelefonanlegg.
1993-1994	Ombygging av el-anlegget.

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950526181, KLIENTNR. 104

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**597 025**	**586 406**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 407 162	8 091 950
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	16 666
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 875 857	-2 675 809
Red. annen langs. gjeld		0	-37
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 845 198	-5 413 870
Innsk. øremerk. bankkto		-7 868	-8 280
Økning langsiktig fordring		-111	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 678 128**	**10 620**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 275 153**	**597 025**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 012 509	1 338 911
Kortsiktig gjeld		-737 356	-741 886
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 275 153**	**597 025**

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950526181, KLIENTNR. 104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	7 136 723	7 537 953	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	17 666 109	17 631 859	25 182 000	25 429 000
Andre inntekter	3	327 715	677 037	300 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 130 547**	**25 846 849**	**25 482 000**	**25 729 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 350	-99 350	-120 000	-100 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	0	-16 666	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 500	-17 125	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-256 105	-246 255	-260 000	-271 700
Konsulenthonorar		-162 429	-29 876	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 117 963	-6 287 110	-3 182 000	-7 057 000
Forsikringer		-959 347	-835 494	-1 046 000	-828 000
Kommunale avgifter	8	-2 651 356	-2 447 594	-2 742 000	-2 755 000
Energi/fyring	9	-761 732	-755 613	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 293 777	-1 300 175	-1 352 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-1 019 475	-1 090 522	-1 148 800	-1 132 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 637 034**	**-13 425 779**	**-10 976 800**	**-14 672 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**15 493 513**	**12 421 070**	**14 505 200**	**11 056 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 845 198	5 413 870	0	0
DRIFTSRESULTAT		**17 338 711**	**17 834 940**	**14 505 200**	**11 056 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	156 740	39 381	0	0
Finanskostnader	12	-9 088 289	-9 782 372	-4 866 000	-8 344 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 931 549**	**-9 742 991**	**-4 866 000**	**-8 344 000**
ÅRSRESULTAT		**8 407 162**	**8 091 950**	**9 639 200**	**2 712 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		8 407 162	8 091 950		

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950526181, KLIENTNR. 104

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 720 314	49 720 314
Tomt		1 611 083	1 611 083
Andre varige driftsmidler	14	60 520	60 520
Øremerkede bankinnskudd		352 842	274 415
Langsiktige fordringer	15	21 757	21 646
SUM ANLEGGSMIDLER		**51 766 517**	**51 687 979**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		459 363	341 893
Andre kortsiktige fordringer	16	18 496	35 956
Driftskonto OBOS-banken		963 937	298 174
Sparekonto OBOS-banken II		3 570 714	662 888
SUM OMLØPSMIDLER		**5 012 509**	**1 338 911**
SUM EIENDELER		**56 779 026**	**53 026 890**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Annen egenkapital	17, 18	-116 699 907	-125 107 069
SUM EGENKAPITAL		**-116 677 507**	**-125 084 669**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	171 629 600	176 350 655
Borettsinnskudd	20	751 700	751 700
Annen langsiktig gjeld	21	337 877	267 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		**172 719 177**	**177 369 673**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		326 296	337 471
Kassekreditt (avsluttet i 2025)		0	0
Påløpte renter		75 724	99 417
Påløpte avdrag		335 336	304 997
SUM KORTSIKTIG GJELD		**737 356**	**741 886**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 779 026**	**53 026 890**

Pantstillelse	22	210 547 700	210 547 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2026
Styret i Manglerud Borettslag

Henry Hermansen Liv Marit Henriksen Marie Therese Strandmann

xander Østlund Blikeng Mette Annie Valø

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

Balkong - ny i 2002	1 459 412
Lading elbil	23 600

Felleskostnader	15 571 082
Forretningslokale	1 420
Parkering	189 545
Garasje	418 050
Nedbetaling	3 000
Kapitalkostnader IN I	7 181 075
Reg.kapitalkostnader IN I	-44 352
Fratrekk kapitalkostnader	-7 136 723
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 666 109**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse utfakturering	75 312
Nettinnbetalinger	1 950
Nøkler	7 800
Utleie	132 898
Vaskeri	109 755
SUM ANDRE INNTEKTER	**327 715**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-50 000
Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-99 350**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 765
Drift/vedlikehold VVS	-112 530
Drift/vedlikehold elektro	-185 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-938 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-389 103
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-140 906
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-271 021
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-537

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 117 963**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 562 256
Feie- og tilsynsgebyr	-23 085
Renovasjonsgebyr	-1 066 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 651 356**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-761 732
SUM ENERGI / FYRING	**-761 732**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 400
Container	-45 986
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 819
Annen leiekostnad	-28 494
Håndverktøy	-859
Annet driftsmateriale	-10 532
Vaktmestertjenester	-205 922
Renhold ved firmaer	-519 580
Snørydding	-62 556
Andre driftskostnader	-27 050
Trykksaker	-12 763
Andre kontorkostnader	-4 499
Telefon, annet	-4 346
Porto	-25
Drivstoff	-3 814
Vedlikehold biler/maskiner	-20 880
Kontingenter	-51 000
Bank- og kortgebyr	-2 974
Øreavrunding	23
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 019 475**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 440
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 355
Kundeutbytte Gjensidige	89 945
SUM FINANSINNTEKTER	**156 740**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-155 776
Pantegjeldsrenter	-6 078 819

Pantegjeldsrenter	-2 838 074
Renter og provisjon kassekreditt	-15 620
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 088 289**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	11 162 057
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	38 558 257
SUM BYGNINGER	**49 720 314**

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2018	43 900	
Avskrevet tidligere	-43 899	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 653 438	
Avskrevet tidligere	-1 653 437	
		1
Ballnett		
Tilgang 2022	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	
		1
Fotballmål		
Tilgang 2000	6 426	
Tilgang 2021	19 281	
Avskrevet tidligere	-19 280	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1954	4 500	
Tilgang 1989	1 500	
		6 000
Parkeringsplasser		
Tilgang 2017	54 516	
		54 516
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**60 520**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum/innskudd lokaler	21 757
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**21 757**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	18 496
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 496**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-125 686 695
Egenkapital fra IN tidligere år	7 591 768
Egenkapital fra IN 2025	1 845 198
Reduksjon EK fra IN	-427 778
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-116 677 507**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-23 240 000	
Nedbetalt tidligere	19 487 607	
Nedbetalt i år	1 322 426	
		-2 429 967
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-130 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 407 220	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 057 904	
Nedbetalt tidligere, ekstraordinære avdrag	7 591 768	
Nedbetalt i år, ekstraordinære avdrag	1 845 198	
		-115 097 910
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-56 545 902	
Nedbetalt tidligere	1 948 652	
Nedbetalt i år	495 527	
		-54 101 723
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-171 629 600**

NOTE 20

BORETTSINNSKUDD	
Borettsinnskudd	-751 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-751 700**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-331 877
Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-337 877**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	751 700
Pantelån	171 629 600
Påløpte avdrag	335 336
Beregnede IN forpliktelser	9 009 188
TOTALT	**181 725 824**

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

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

Til generalforsamlingen i Manglerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerud 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, 8. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 4 til sak 11. Avlukk på loftet



Vedlegg 5 til sak 11. Avlukk på loftet



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
Selskapsnummer: 104 **Selskapsnavn:** MANGLERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Hermansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sølvi Aare og Vibeke Ertkjern er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Forslag om å åpne for bruk av fellesvaskeri på søndager

Generalforsamlingen vedtar at fellesvaskeriene i Manglerud borettslag kan benyttes på søndager innenfor fastsatte åpningstider fra kl. 10:00 til kl. 18:00.
Styret gis i oppdrag å oppdatere gjeldende ordensregler og informere andelseierne om endringen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om etablering av sosial gruppe for trivsel og fellesskap i borettslaget

Generalforsamlingen vedtar å opprette en frivillig sosial gruppe i borettslaget.
Styret gis i oppdrag å legge til rette for rekruttering av interesserte beboere og fastsette en enkel ramme for gruppens rolle, herunder at aktiviteter som hovedregel legges til ettermiddag, kveldstid eller helger.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om etablering av enkel lekeplass for de minste barna

Generalforsamlingen vedtar at styret etablerer et enkelt lekeområde for de minste barna innenfor en kostnadsramme på inntil kr 100.000.

Styret gis fullmakt til å fastsette plassering og utforming, og sørge for at løsningen oppfyller gjeldende krav til sikkerhet, kontroll og vedlikehold.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Egenandel bygningsforsikring

Generalforsamlingen beslutter med dette at i de saker en andelseier benytter seg av borettslagets forsikring, dekkes egenandelen av borettslaget. Unntak for tilfeller der andelseier tydelig har unndratt sin vedlikeholdsplikt eller vært uaktsom.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om økt forutsigbarhet ved endring av felleskostnader

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel. Endringen kan ikke være mer enn 10% på et år. Ved økning på over 10% må det kalles inn til ekstraordinær Generalforsamling, eller økningen må taes opp på den ordinære GF.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utbedring av lys på loft

Generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget og gir dermed styret i oppgave utbedre lys på der dette er et problem.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Avlukk på loftet

Generalforsamlingen stemmer ja til at man kan oppbevare ulike ting som er beskrevet i forslaget på de åpne rommene på loftene.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Skilting til blokkene

Styret bestiller og får montert adresseskilt ved innkjørsel til blokkene.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Husnummer

Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Gelender

Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å sette opp gelender.
Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 15 Varmekabler

Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å legge varmekabler. Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Honorar for snømåking for sesongen 2025/2026

Generalforsamlingen stemmer for at det skal utbetales et honorar på kr 50 000.- for snømåking.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 17 Fastsettelse av honorarer for perioden 2026-2027

Generalforsamlingen vedtar å øke styrehonoratet med kr 50 000.- til totalt kr 350 000.-. Stemmes det i mot, blir styrehonorar stående på kr 300 000.-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Morten Henry Hermansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Tore Lundell Olsen Olsen

Sak 19 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Morten Hermansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Marie Strandmann

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for MANGLERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950526181
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 09:00 til 7. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

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.

Styrets innstilling
Styreleder Morten Hermansen er møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Hermansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sølvi Aare og Vibeke Ertkjern er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
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: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag om å åpne for bruk av fellesvaskeri på søndager

Fremmet av: Daniel Simonsen

Dagens ordning, der fellesvaskeriene ikke kan benyttes på søndager, oppleves for mange som lite tilpasset en moderne hverdag. Flere beboere, særlig barnefamilier og personer med varierende arbeidstider, har begrenset mulighet til å benytte vaskeriet på hverdager og lørdager.

Det er ofte stort press på de samme tidene i løpet av uken, noe som kan gjøre det vanskelig å få tilgang til vaskeriet når behovet er størst. Ved å åpne for bruk også på søndager, kan belastningen fordeles bedre og tilgjengeligheten bli mer fleksibel for alle.

Forslaget tar samtidig hensyn til behovet for ro i borettslaget. Bruk på søndager kan derfor begrenses til dag- og ettermiddagstimer, for eksempel mellom kl. 10:00 og 18:00.

Endringen innebærer ingen bygningsmessige eller økonomiske konsekvenser, men gjelder kun en justering av ordensreglene for bruk av fellesarealer, jf. vedtektenes punkt 4-1 (4) om generalforsamlingens rett til å fastsette slike regler.

Styrets innstilling
I denne saken har ikke styret noen mening.

Vi skal kort redegjøre for vårt syn i saken

Dette forsalget er fremmet minst 2-3 ganger tidligere på Generalforsamlinger.

For forslagstiller som ikke bor rett over et vaskeri, fremstår nok forslaget som positivt i sin helhet. De som bor i 1 etg over et vaskeri kan nok oppleve mer støy fra maskinene og derav en negativt opplevelse. Kort oppsummert hvorfor dette har blitt nedstemt tidligere er som følger:

· Man ønsker at søndagen skal være en stille dag, og det er da tatt hensyn til de som bor over vaskeriene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at fellesvaskeriene i Manglerud borettslag kan benyttes på søndager innenfor fastsatte åpningstider fra kl. 10:00 til kl. 18:00.
>
> Styret gis i oppdrag å oppdatere gjeldende ordensregler og informere andelseierne om endringen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om etablering av sosial gruppe for trivsel og fellesskap i borettslaget

Fremmet av: Daniel Simonsen

Det foreslås å etablere en frivillig sosial gruppe med ansvar for å bidra til et godt og inkluderende sosialt miljø i borettslaget. Gruppen kan fungere som et bindeledd mellom beboerne og styret når det gjelder sosiale initiativer og felles aktiviteter.

For å sikre bred deltakelse og ta hensyn til ulike arbeidstider og livssituasjoner, foreslås det at aktiviteter i hovedsak legges til ettermiddag, kveldstid eller helger. Dette kan bidra til å redusere opplevelsen av at tilbudene kun er tilgjengelige for enkelte grupper, og legge bedre til rette for deltakelse fra både barnefamilier, yrkesaktive og andre beboere.

Tiltaket er ment å være lavterskel og basert på frivillig engasjement. Gruppen skal ikke ha formell beslutningsmyndighet eller eget økonomisk ansvar, men forholde seg til styret ved behov for avklaringer knyttet til gjennomføring av arrangementer eller mindre tiltak.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer JA til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Dette er et veldig godt forslag. Styret bistår gjerne med å sende ut informasjon slik a andelseiere kan melde seg for å bidra til en slik gruppe. Etter at gruppen et satt kan de bruke VIBBO for å si hvem de er, når de skal møtes etc.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å opprette en frivillig sosial gruppe i borettslaget.
> Styret gis i oppdrag å legge til rette for rekruttering av interesserte beboere og fastsette en enkel ramme for gruppens rolle, herunder at aktiviteter som hovedregel legges til ettermiddag, kveldstid eller helger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om etablering av enkel lekeplass for de minste barna

Fremmet av: Daniel Simonsen

Det foreslås å utrede muligheten for å etablere et enkelt og oversiktlig lekeområde tilpasset de yngste barna i borettslaget. Tiltaket kan for eksempel omfatte et mindre lekeapparat som sklie og huske, eller andre løsninger som krever begrenset vedlikehold.

Formålet er å gi de minste et trygt og egnet sted for lek i nærmiljøet, og samtidig samle barnelek på et område som er tilrettelagt for dette. Dette kan bidra til å redusere bruk av vannparken til lek for de aller yngste, og styrke sikkerheten og den tiltenkte bruken av uteareale.

Forslaget tar hensyn til at både anskaffelse og drift av lekeutstyr innebærer kostnader, herunder årlig kontroll og vedlikehold. Det foreslås derfor at styret utreder hva som realistisk kan etableres innenfor en fastsatt kostnadsramme, og hvilke løsninger som gir en god balanse mellom funksjon, sikkerhet og vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling
I denne saken har ikke styret noen mening.

Styret er klar over at vi ikke har noen lekeplass- apparater for de minste i vårt borettslag. Det vi vet er at beboere som har små barn har benyttet seg av barnehagen når den er stengt.

Når det skal anlegges lekeplass for barn stilles det store krav til sikkerhet. Som borettslag må vi forholde oss til de offisielle reglene. Dette være seg utstyr og underlag. Det kreves jevnlige kontroller av oss, samt årlige kontroller av en ekstern part.

Vi legger ved en link til en tilfeldig leverandør slik at man kan se de ulke prisene. NB dette er ikke med installering.

https://www.tressutemiljo.no/lekeplass

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret etablerer et enkelt lekeområde for de minste barna innenfor en kostnadsramme på inntil kr 100.000.
> Styret gis fullmakt til å fastsette plassering og utforming, og sørge for at løsningen oppfyller gjeldende krav til sikkerhet, kontroll og vedlikehold.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Egenandel bygningsforsikring

Fremmet av: Gry Marhaug

Bakgrunn: I november 2024 opplevde jeg innbrudd i leiligheten min. Balkongdøren var lettere skadet og vinduet ut mot balkongen var brutt opp, antageligvis med brekkjern. Da jeg ringte forsikringsselskapet mitt fikk jeg beskjed om at det er borettslagets bygningsforsikring som dekker skader på vinduer og utvendige dører.

Alle dører og vinduer var låst og sikret, mitt ansvar og min vedlikeholdsplikt som andelseier var overholdt. Jeg var på ingen måte uaktsom, bare uheldig når jeg ble utsatt for innbrudd. Det kan skje med oss alle.

I dokumentet Styrets arbeid står følgende under punktet Forsikring: “Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.”

I mars i fjor fikk jeg en e-faktura på 12 000,- fra borettslaget på forsikringens egenandel.

Jeg klagde til styret fordi jeg mente jeg ikke kunne gjort noe for å unngå innbruddet, de avviste klagen min med argumentet: "Når det gjelder forsikring, har praksis vært at den andelseier som bruker borettslagets forsikring, selv må betale egenandelen."

Altså helt uavhengig av som ligger innenfor andelseierens ansvar.

Egenandelen har siden den gang gått opp til 15 000 kr. For mange andelseiere som er uheldige, men ikke uaktsomme, er 15 000 kr mye penger. Jeg foreslår at egenandelen på forsikringssaker der det ikke er grunn til å tro at noen har vært uaktsomme blir dekket av fellesskapet, fordelt på oss alle blir det små summer, for den enkelte kan det være meget økonomisk belastende.

Styret har informert meg om at det i 2024 var 18 saker, og i 2025 var det 12 saker.

Jeg foreslår at styret i borettslaget endrer praksis, slik at andelseier ikke belastes egenandel på forsikring ved hendelser utenfor andelseierens ansvar, gjeldende fra 1. januar 2026. Dette i tråd med dokumentet Styrets arbeid.

Styret budsjetterer utgiften så den blir dekket av husleien og utformer en eventuell vedtektsendring hvis det trengs.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Her er vår begrunnelse:

Styret har inngått forsikringsavtale med Trygg forsikring. Avtalen er en standardisert avtale som er vanlig i borettslag. OBOS har forhandlet fram en avtale med noen få store forsikringsselskaper som de anbefaler for sine borettslag.

Innmeldte saker skal gå via OBOS skade og videre til aktuelt forsikringsselskap. De avgjør om en skade kan dekkes av borettslagets forsikring eller ikke. Videre om egenandel skal dekkes av borettslaget eller av andelseier. I de fleste tilfeller skal egenandelen dekkes av andelseier. Er styret i tvil, tar vi kontakt med vår forretningsfører i OBOS for å få råd/bistand. Det ble gjort også i den saken som forslagsstiller nevner.

Hvis man bor i en enebolig/selveierleilighet, vil man også måtte betale egenandel ved en forsikringssak. Selv om man ikke har vært uaktsom. Det er ingen grunn til at det skal være annerledes i et borettslag.

Forslaget har ellers mange fallgruver som kan by på både økonomiske og juridiske utfordringer:

- Hvem avgjør om man har vært uaktsom eller ikke? Hvis andelseier ikke er enig i styrets beslutning/tolkning, skal det være en klageadgang? I så fall til hvem? Dette kan være ulik tolkning fra person til person, fra styre til styre, og relasjon mellom andelseier og styremedlem. Det må derfor være lik praksis for alle. Derfor har vi forsikringsselskap og forretningsfører som kan dette og bistår styret.

- I mange tilfeller er skaden mindre omfattende slik at kostnaden er lavere enn egenandelen. Andelseier gjør da direkte opp med de som utbedrer skadene. Skal borettslaget (felleskapet) dekke dette også? Eller er det kun skader som overstiger egenandelen?

- Hver sak som meldes inn som en forsikringsskade har sin egen egenandel. Det er vanskelig å spå hvor mange saker som dukker opp fremover. Forslagstiller nevner ikke noe om hvor mange egenandeler en andelseier kan få dekket.

Styret har forståelse for at store fakturerer kan være vanskelig å betale. I så tilfelle oppfordrer vi den enkelte til å gå i dialog med styret for å avtale en avbetalingsordning.

Hvis forslaget får flertall, må borettslaget sette av en buffer til disse sakene. En slik buffer må dekkes inn via husleien og det vil måtte innebære en husleieøkning. Styret har ikke tatt stilling til når en økning i så fall

må skje og hvor stor den blir. Det må vi komme tilbake til hvis forslaget får flertall. Videre må vedtekter og husordensregler skrives om for å sikre en likebehandling av alle.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen beslutter med dette at i de saker en andelseier benytter seg av borettslagets forsikring, dekkes egenandelen av borettslaget. Unntak for tilfeller der andelseier tydelig har unndratt sin vedlikeholdsplikt eller vært uaktsom.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om økt forutsigbarhet ved endring av felleskostnader

Fremmet av: Daniel Simonsen

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre

felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

Forslag til endring av punkt 6-2 gjeldende Styrets rett til å endre felleskostnader. Det bør foreligge en begrensing her, som trygger eiere. Slike regler kan gjøre at salg av leilighet er vanskelig, da vedtektene sikter til at felleskostnadene kan gå betydelig opp på kort tid.

Styrets innstilling
Forslagstiller viser til vedtektene for Manglerud borettslag i sitt forslag/vedtak. Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret i et borettslag har ansvar for økonomistyringen. Det er derfor essensielt at styret har mulighet for å øke husleien slik at inntekter og utgifter matcher. Det er vanskelig å se for seg hvordan styret kan gjøre denne jobben hvis man har et tak på husleieøkningen.

Økningen i husleie i vårt borettslag skjer alltid i dialog med vår forretningsfører i OBOS. Det er som regel han som anbefaler hvor stor husleieøkningen bør være - basert på en gjennomgang av regnskapet og vurderingen av utgiftene framover.

Svært mange av utgiftene i et borettslag er utgifter vi ikke kan styre. Det gjelder kommunale avgifter, strøm og forsikring samt akutte vedlikeholdsoppgaver som dukker opp og som må tas der og da. Borettslaget har dessuten store lån. Renten på disse kan vi heller ikke styre.

Det var en kombinasjon av flere renteoppganger i tillegg til stor økning i kommunale avgifter som gjorde at styret måtte øke husleien betydelig for 2-3 år siden. Vi hadde da ingen buffer etter en omfattende rehabilitering av hele borettslaget. Vi håper å unngå det framover ved å prøve å sette av en buffer til denne typen endringer.

Forslaget er i seg selv en alvorlig inngripen i hvordan styret skal skjøtte sine verv til det beste for borettslaget. Andelseierne må stole på at det sittende styret har den økonomiske oversikten som man er pålagt. Hvis styret

skulle komme i en situasjon der vi ikke kan oppfylle våre økonomiske forpliktelser før etter en avholdt GF, vil det sette styret i en umulig situasjon.

Vi vil også minne om at alle i styret også er andelseiere i borettslaget. Vi har ingen grunn til å ønske å sette opp husleien mer en nødvendig.

I vårt borettslag har styrene så langt prøvd å estimere hvor stor økningen i husleien vil bli 1 – 2 år frem i tid. Det fremkommer i årsrapporten.

> **Forslag til vedtak:**
> 6-2 Betaling av felleskostnader
> (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel. Endringen kan ikke være mer enn 10% på et år. Ved økning på over 10% må det kalles inn til ekstraordinær Generalforsamling, eller økningen må taes opp på den ordinære GF.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Utbedring av lys på loft

Fremmet av: Britt Mari Hytjan

Ønske om oppgradering av lys på loftet og i bodene. Pr nå er det dårlig lys (Svartdalsveien 46-48), som skrur seg av/på eller ikke på i det heile tatt, samt skrur seg på halvveis. Her kan det innhentes tilbud fra elektrikerfirmaer, og i de blokkene som opplever samme problem, så dekkes dette av borettslagsslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Under oppussingen av borettslaget ble alle lys byttet ut med LED. Alt fungerte bra da. Etter at mobilantenner på 2 blokker ble byttet ut av de ulike aktørene med 5G, slo signalene fra disse inn på lysene. Elektriker har brukt mye tid for å justere disse. Ingen kan forklare årsaken til at dette skjer.

Forslagstiller nevner lys i bodene. I dag er det ikke noe lys i bodene, kun utenfor. Skal det legges opp lys i hver enkel bod, krever dette en større investering.

Styret er klar over lysene ikke fungerer 100% som vi ønsker over alt og utenfor bodene på loft. Dette står på dagsorden for å utbedre, men vi må se det under ett. Når lampene slutter å fungere må hele lampen byttes ut. Vi ønsker å utbedre de ulike avvikene når dette skjer. Dette vill være mest økonomisk for borettslaget enn å ta enkelt jobber.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget og gir dermed styret i oppgave utbedre lys på der dette er et problem.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**

Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Avlukk på loftet

Fremmet av: Britt Mari Hytjan

Ønske om å utnytte oppbevaringsplass på loft. De små avlukkene; kan de få brukes til f eks oppbevaring av ved, hageputer, blomsterpotter etc? Jeg har ikke oversikt over over loftene på de andre blokkene, men der det finnes slike avlukk vil det være en fin utnyttelse av pass som ellers står tom. Avlukk deles opp ved å sette opp lapp med leilighetsnummer pr avlukke. Regel om.å sette ting fra seg vilkårlig på loft utenom eget avlukk, vil fortsatt gjelde og bli fjernet om ikke det står spesifikt lapp med dato for fjerning.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

De åpne rommene som forslagstiller viser til, går vi utifra ble stående åpne av en årsak når man bygget blokkene. Styret har ingen kunnskap om dette. Videre skriver forslagstiller at man kan sette fra seg ulike ting på disse områdene ved at man merket det opp med navn. Erfaring tilsier at saker som settes slik forslagstiller nevner, på sikt skaper mer utfordringer og kostnader ved at ting blir stående etter at man har flyttet.

Stort sett de fleste har 3 boder, 1 på loft og 2 i kjellere, slik at det burde holde.

En annen ting er brannsikkerheten. Det at saker som kan ta fyr står åpnet på et loft, ikke innelåst, kan være en brannrisikos,

Hvis forslaget får flertall, må husordensregel nr 5 skrives om og vedtas på neste Generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer ja til at man kan oppbevare ulike ting som er beskrevet i forslaget på de åpne rommene på loftene.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Skilting til blokkene

Fremmet av: Sølvi Aarre

Opplever at det kan være vanskelig å finne frem til riktig adresse ved varelevering etc. Er det mulig å få satt opp skilt ved innkjørsel til blokkene, hvor det står riktig nummer. Det er jo allerede skilt med parkeringsforbud der. Må gå an å montere et underskilt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer JA til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Styret har fått mange tilbakemeldinger om at besøkende, drosjer, hjemmehjelp har utfordringer med å finne frem i vårt borettslag. Skilt som forslagstiller nevner kan vi selv bestille, sette opp, og selv bestemme teksten slik at det skal bli lettere å finne frem. Kostnaden for skilt er ikke den største, avhengig av type skilt og størrelse

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bestiller og får montert adresseskilt ved innkjørsel til blokkene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Husnummer

Fremmet av: Vibeke Ertkjern

I dag har alle inngangsparti nummerskilt, men med unntak av blokkene som har inngangspartiet ut mot veien, er det ikke mulig å se husnummerene fra veien.

Dette gjør det unødvendig vanskelig for leveringer/beøkende/sykebiler/drosjer å finne fram. Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.

Trenger ikke være belyste nummerskilt, enkle skilt med svarte tall på hvit bakgrunn holder lenge.

Styrets innstilling
Dette forslaget er nesten identisk med forslag nr 12,. Vi foreslår at man stemmer NEI til dette forslaget og JA til forslag nr 12.

Dette forslaget skiller fra hvor du skal montere skilt. Løsning i forsalg 12 er enklere.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **76**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Gelender

Fremmet av: Vibeke Ertkjern

Noen av blokkene har 'farlige' inngangsparti når det er glatt da det ikke er gelender å holde seg fast i. Gjelder først og fremst inng. partiene der det ikke er varmekabler i dag.

Med tanke på HMS og fallulykker foreslår jeg gelender på den ene siden av inngangspartiet.

Styrets innstilling
I denne saken har ikke styret noen mening.

Litt bakgrunn

Styret er klar over at de nevnte inngangspartier kan oppleves som glatte. Har vi på salt på disse trappene kan det ha motsatt effekt når man kommer inn i oppgangen at det og blir glatt der.

Styret kan være enig at et gelender på høyre side, når man går ut, kan være positivt.

Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke om man kan legge varmekabler under skifer platene og sette opp et gelender på en side slik forslagstiller nevner for å hindre at man kan skli. Ref sak nr 15

For ordens skyld det beløp forslagstiller nevner er kr 500 000.-eks mva.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å sette opp gelender.
> Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Varmekabler

Fremmet av: Vibeke Ertkjern

Som alternativ til glender er det et alternativ å installere varmekabler på trappen til blokkene med 'farlige' inngangsparti (gjelder særlig partallsblokkene i Manglerudveien).

Med tanke på HMS og fallulykker foreslår jeg varmekabler ved inngangspartiet, slik mange av de andre blokkene allerede har.

Styrets innstilling
I denne saken har ikke styret noen mening.

Litt bakgrunn

Styret er klar over at de nevnte inngangspartier kan oppleves som glatte. Har vi på salt på disse trappene kan det ha motsatt effekt når man kommer inn i oppgangen at det og blir glatt der.

Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke om man kan legge varmekabler under skifer platene og sette opp et gelender på en side slik forslagstiller nevner for å hindre at man kan skli. Ref sak nr 14

For orden skyld det beløp forslagstiller nevner er kr 500 000.-eks mva.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å legge varmekabler. Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **64**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Honorar for snømåking for sesongen 2025/2026

Snømåking med traktor utført av beboer for sesongen 2025/2026.

Beboer ble spurt med bakgrunn i at han har måkt tidligere og at styret er fornøyd med det arbeidet som er utført. Vedkommende skulle være tilgjengelig for måking gjennom hele sesongen, uavhengig om det var kveld, helg eller røde dager.

Styret har i forbindelse med ulike anbud i vårt borettslag, fått et eksternt tilbud på ca kr 200 000.- for den samme jobben. Ved at vi gjør det "selv" sparer borettslaget penger.

Det ble avtalt et fast honorar som er skattepliktig på kr 50 000.- for utført arbeid. I jobben inngår måking, strøing og feiing om våren.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for at det skal utbetales et honorar på kr 50 000.- for snømåking.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Fastsettelse av honorarer for perioden 2026-2027

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.-

Styrets innstilling
Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar har siden 2021 har ligget på kr 300 000.-. Det er normalt at honorat justeres hvert år. Men med bakgrunn i den økonomien som har vært, har styret valgt å ikke fremme en økning tidligere.

Styret foreslår at styrehonoraret økes for perioden 2026 -2027 med kr 50 000.- slik at totalsummen blir kr 350 000.- Beløpet er skattepliktig. Honoraret i seg selv er innenfor det som er normalt i et så stort borettslag som vi er.

Stemmer man nei til denne økningen, foreslår styret at honoraret blir liggende på kr 300 000.- som det har gjort siden 2021.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å øke styrehonoratet med kr 50 000.- til totalt kr 350 000.-. Stemmes det i mot, blir styrehonorar stående på kr 300 000.-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Henry Hermansen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Henry Hermansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Lundell Olsen Olsen (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Lundell Olsen Olsen

19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Hermansen (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Hermansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Strandmann (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marie Strandmann

Manglerud Borettslag
HUSORDENSREGLER
Vedtatt av generalforsamlingen 8. mai 2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE

Gode tips og generelle boråd:

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

Generelle bestemmelser:

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1. MÅLSETTING

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

2. HUSORDENSREGLENE OG LEIEKONTRAKTEN

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

3. MELDINGER, HENVENDELSER, KLAGER

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

4. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

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

I kjellere, sykkelboder eller på loft, er det ikke lov under noen omstendigheter å lade EL-sykkel eller -sparkesykkel. Dette begrunnes i stor brannfare. Slik ladning må foregå inne i den enkeltes leilighet. EL-sykler eller -sparkesykler som lades ulovlig på fellesområdene, vil bli fjernet på eiers bekostning.

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

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

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

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

6. RENHOLD

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

7. SØPPEL

Det er 7 nedgravde avfallsstasjoner på området vårt. Hver stasjon består av 2 enheter. 1 for restavfall og 1 for papp/papir. Det er ikke tillat å plassere søppel eller gjenstander ved siden av disse stasjonene. Vi kan ikke påregne at Renholdsverket fjerner dette. Loft og kjeller, utenom bodene, må ikke benyttes til lagring av gjenstander som skal kastes. Rent generelt skal søppel, pga. brannforskriftene ikke oppbevares i bodene.

For øvrig henvises andelseierne til å benytte seg av Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner på Grønmo og i Brobekkveien. Det er gratis å levere avfall til kommunens gjenbruksstasjoner.

8. VASKERIENE

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

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

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

9. VERANDAENE

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

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

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

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

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

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

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

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

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

11. NAVNESKILT

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

12. UTEOMRÅDENE.

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

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

13. GARASJER

13 a. Borettslaget har 61 garasjer som vi disponerer. Garasjene ligger ved Steinborgveien 42– 44 og bak blokken i Steinborgveien 34-36. Garasjene leies kun ut til andelseiere i Borettslaget. Ved lading av EL- bil eller ladbar hybrid, skal kun godkjent ladeboks som er satt opp i hver garasje benyttes.

Det er ikke lov til å bruke ordinær kontakt til å lade. Tildeling av garasje skjer etter en venteliste. Leien settes av styret og en eventuell justering skjer den 01.01. hvert år.

13 b. Faste parkeringsplasser
Borettslaget har 38 faste betalte parkeringsplasser. Parkeringsplassene befinner seg ved; Steinborgveien 42 -44, Svartdalsveien 54, ved siden av vaktmestergarasjen og ved Manglerudveien 1. Tildeling av P-plasser skjer etter venteliste. I vårt borettslag har vi elektronisk P-kort. Det betyr at den bil som skal stå parkert må være registret i dette systemet. Ved bilbytte, leiebil etc må det gis beskjed til styret. Parkering kan ikke skje før du fått tilbakemelding på at bilen er registrert, ellers kan det bli ilagt kontrollavgift. Det kan kun være registret 1 bil pr. plass.

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

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

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

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

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

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

14. DYREHOLD

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

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

15. FRAMLEIE AV LEILIGHET

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

GODE TIPS OG GENERELLE BORÅD

a) BAD, WC, KRANER, LEDNINGER:

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

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

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

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

b) LUFTING

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

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

c) FORSIKRING

Borettslaget har tegnet fullverdig byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade i egen eller andres leilighet som følge av vannlekkasje. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg at dette er dekket i din egen innbo- og løsøreforsikring. Vi gjør oppmerksom på at ved bruk av vannseng, så må det tegnes egen forsikring mot vannlekkasje.
I skadetilfelle ved tvil, og ved skade på utvendig glass eller sanitærporselen kontaktes OBOS for å få avgjort om skaden dekkes av borettslagets forsikring.

GENERELLE BESTEMMELSER

d) OPPSIGELSER AV LEIEFORHOLDET

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

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

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

e) SALG AV LEILIGHET

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

f) FLYTTING

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

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

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

g) INDRE VEDLIKEHOLD, ETC.

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Manglerud borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
Ved eventuelle skader i denne sammenheng er andelshaveren selv ansvarlig for kostnader ved utbedring.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og minst tre, høyst fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret for det kommende styreåret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

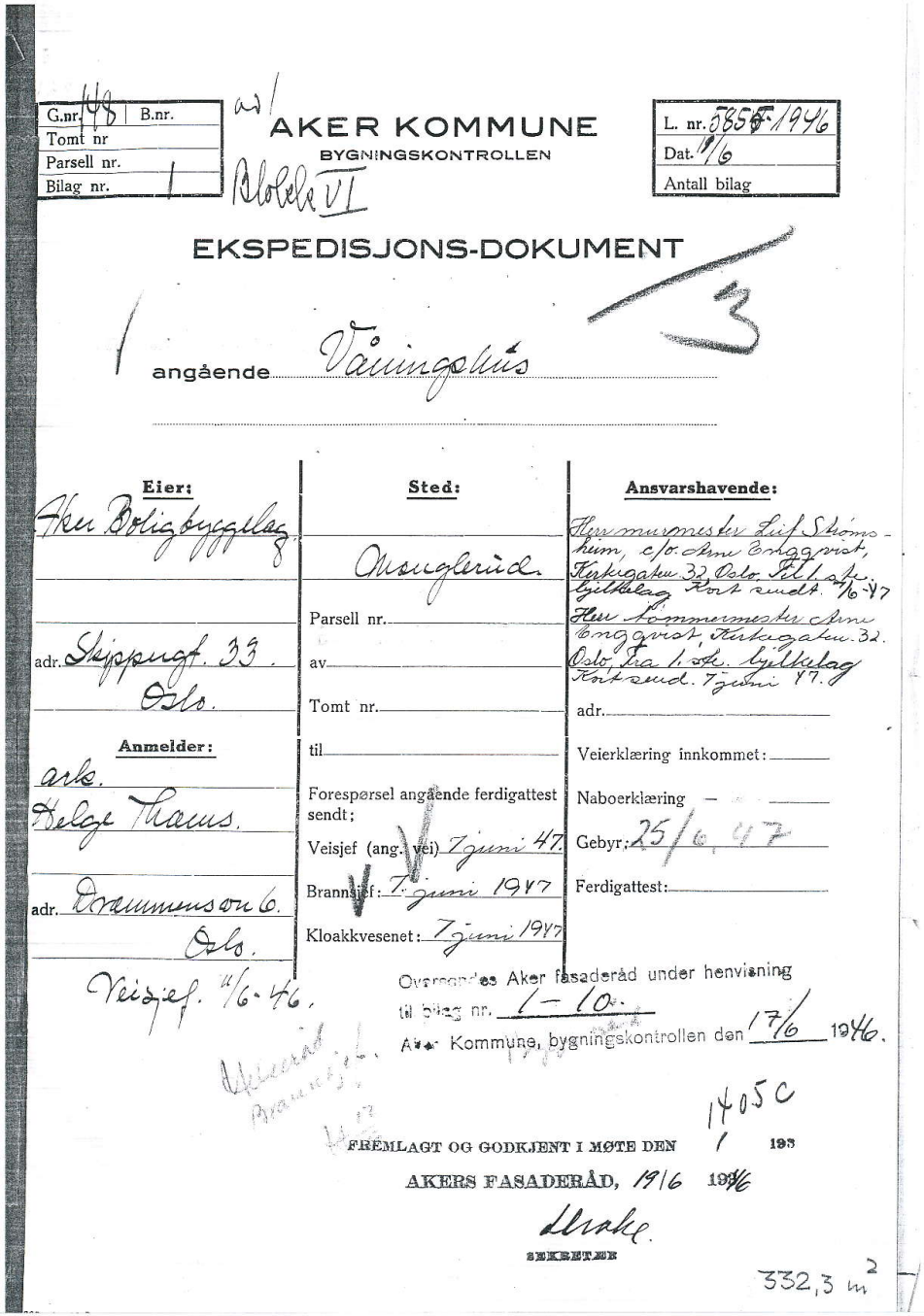
148 / 186	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: 1913
a1 / Blokk VII	Aker Boligbyggelag Steipergt. 33, Oslo	Ark. Helge Thams Drammensvn. 6, Oslo		Tomt nr.: 38/40 til Steinborgveien Parsell nr.: Sted: Blindern Ferdigattest:

Veiattest: 7/6-47 | Kloakkatt. 7/6-47 | Feierattest: 7/6-47 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 11/6-46 25/9 46

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	
11/6-1946	5855/3	1	2x Våningshus	14/1-47	Trondhjems Hülmür 332 m² ⑨
		2	Rum. bl.	"	
		3	Oversiktsplan (2 ex)	"	
		4	Kjeller	"	Fasaderåd 17/6 —
		5	1ste etg.	"	Helseråd 21/6 —
		6	2dje plan	"	Brannsjef 17/6 —
		7	Loftsplan	"	
		8	Snitt & vertfasader	"	B. råd 15/7. Telefon. rådm. 16/8 29/10 Trust. 24/10 —
		9	Fasaderåd — Øst	"	
		10	— " — Vest	"	
			Nabo - se alg. 2		
		11	Skjema 585a		Cramer 17/6 Fylkesj. 25/6
		12	Spesifikasjon		
			Brannsjefens påtegn. meddelt	29/7-46	
27/7-46	8014		Indr. stoperillatelse + tillel. om å reise seg efter depts avgjørelse		vedl. bl. I
5/8-46	8278		Rus bl.	7/6-47	Formannsmester Rue Engnist
			— " —	7/6-47	Murmester Herj Strømsheim
			Beregninger - se bl. I		se bl. V
10/8-46	8488		Skr. ang. høide		vedl. bl. I.
7/9-46	9520		Skr. 4 grunnforholdene		" " I.
			Dspls. avgjørelse	24/10-46	
24/10-46	11440	12	Skr. 4tegn. fundamenter	2/11-46	"
		13	tegning m. 1301-608	4	Bonnelh 25/10 —
8/11-46	11934	14	Skr. 6tegn. fundamenter	20/1-47	"
		15	tegning	4	Bönnelh 13/11 D 17/1 —

napleutbinjeplan
naboerklæring
forslag nabogjerde
uderg. mentdisjon
tomtekopier

Vedlegg: Kommunalinformasjon



G.nr. 48 | B.nr.
Tomt nr
Parsell nr.
Bilag nr. 1

a/ Blokk VI

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 5855 1946
Dat. 19/6
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

1 3

angående Våningshus

Eier:
Aker Boligbyggelag

adr. Skippergt. 33.
Oslo.

Anmelder:
ark.
Helge Thaus.

adr. Drammensv. 6.
Oslo.

Veisjef. 4/6-46.

Sted:
Ansgarveien

Parsell nr.
av
Tomt nr.
til

Forespørsel angående ferdigattest sendt;
Veisjef (ang. vei) 7 juni 47.
Brannsjef: 7 juni 1947
Kloakkvesenet: 7 juni 1947

Ansvarshavende:
Herr murmester Leif Strømsheim, c/o. Arne Engqvist, Kirkegaten 32 Oslo. Tel. 1 a.k. Gjelklag Kort sendt. 4/6-47
Herr Murmester Arne Engqvist, Kirkegaten 32. Oslo, Tra 1. Sk. Gjelklag Kort send. 7 juni 47.
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 25/6 47
Ferdigattest:

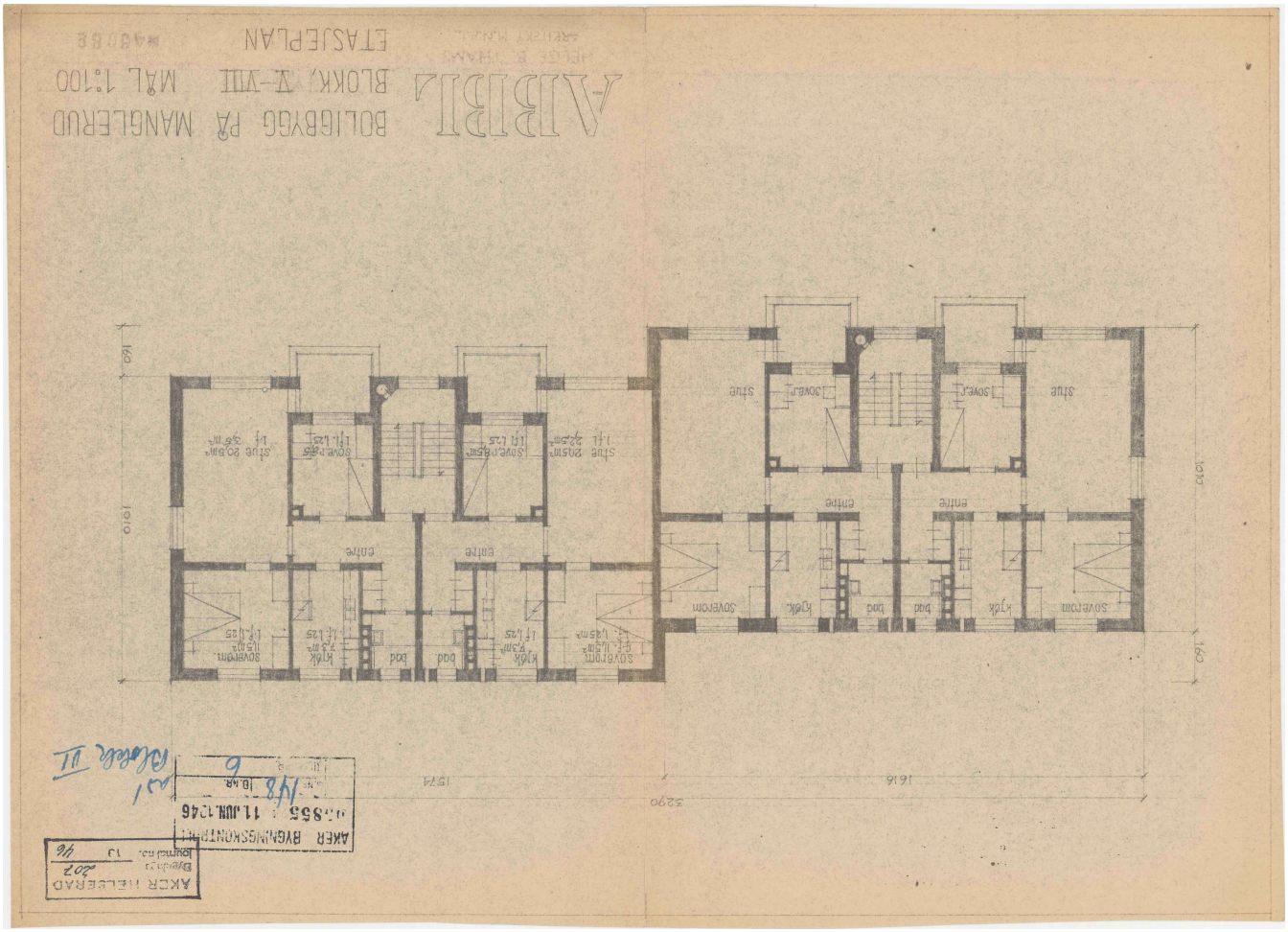
Overrandes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 1 – 10.
Aker Kommune, bygningskontrollen den 17/6 1946.

1405 C

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 1 19[illegible]
AKERS FASADERÅD, 19/6 1946
SEKRETÆR

332,3 m²

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 10 JUNI 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199804912-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINBORGVEIEN 38-40 BLOKK 6	Eiendom:	148/186
Tiltakshaver:	Manglerud borettslag v/ E.Sørensen	Adresse:	Manglerudveien 14, 0678 OSLO
Søker:	Tom Kvalvågnes Siv. ark. mnal	Adresse:	Hegdehaugsveien 22b, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 12-03-2009**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200301956-7**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Steinborgveien 38 – 40

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Dato: 24.01.2020

Deres ref.: Benedicte Emblem Riise | Vår ref.: 201811075-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marius Nærum | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVARTDALSVEIEN 46 - 54 - MANGLERUDVEIEN 2 - 16 - STEINBORGVEIEN 30 - 44	Eiendom:	148/186/0/0
Tiltakshaver:	MANGLERUD BORETTSLAG	Adresse:	OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Strømsveien 200, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Svartdalsveien 46 - 54 - Manglerudveien 2 - 16 - Steinborgveien 30 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 42 piper, mottatt 22.01.2020.

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 201811075			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		09.08.2018	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. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Marius Nærum - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MANGLERUD BORETTSLAG, OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 29.04.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201805522-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Selma Dizdarevic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINBORGVEIEN 38 - 40	Eiendom:	148/186/0/0
Tiltakshaver:	MANGLERUD BORETTSLAG	Adresse:	OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Steinborgveien 38 - 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 25.03.2020.

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 201805522			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1		1/13
Fasader	E3	15.12.2017	1/16

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
MANGLERUD BORETTSLAG, OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 148, Bruksnr 186	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	13	Østensjø
Adresse:				
Veiadresse:	Manglerudveien 2, gatenr 14608 0678 Oslo	**Grunnkrets:**	3512	Svartdal
		Valgkrets:	1306	Høyenhall skole
		Kirkesogn:	1020601	Manglerud
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Manglerudveien 4, gatenr 14608 0678 Oslo			
Veiadresse:	Manglerudveien 6, gatenr 14608 0678 Oslo			
Veiadresse:	Manglerudveien 8, gatenr 14608 0678 Oslo			
Veiadresse:	Manglerudveien 10, gatenr 14608 0678 Oslo			
Veiadresse:	Manglerudveien 12, gatenr 14608 0678 Oslo			
Veiadresse:	Manglerudveien 14, gatenr 14608 0678 Oslo			
Veiadresse:	Manglerudveien 16, gatenr 14608 0678 Oslo			
Veiadresse:	Steinborgveien 30, gatenr 16986 0678 Oslo			
Veiadresse:	Steinborgveien 32, gatenr 16986 0678 Oslo			
Veiadresse:	Steinborgveien 34, gatenr 16986 0678 Oslo			
Veiadresse:	Steinborgveien 36, gatenr 16986 0678 Oslo			
Veiadresse:	Steinborgveien 38, gatenr 16986 0678 Oslo			
Veiadresse:	Steinborgveien 40, gatenr 16986 0678 Oslo			
Veiadresse:	Steinborgveien 42, gatenr 16986 0678 Oslo			
Veiadresse:	Steinborgveien 44, gatenr 16986 0678 Oslo			
Veiadresse:	Svartdalsveien 46, gatenr 17211 0678 Oslo			

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Veiadresse:	Svartdalsveien 48, gatenr 17211 0678 Oslo
Veiadresse:	Svartdalsveien 50, gatenr 17211 0678 Oslo
Veiadresse:	Svartdalsveien 52, gatenr 17211 0678 Oslo
Veiadresse:	Svartdalsveien 54, gatenr 17211 0678 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.02.1947	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	31 905,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.07.2026	Avgiver	0301/148/230	-715,2
	Matrikkelført:	21.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/564	0,0
			Mottaker	0301/148/565	715,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/230	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/561	0,0
			Berørt	0301/148/566	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-694,8
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/561	0,0
			Mottaker	0301/148/562	694,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-1 016,6
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Mottaker	0301/148/560	1 016,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-682,6
	Matrikkelført:	21.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/562	0,0
			Mottaker	0301/148/563	682,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-697,5
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/560	0,0
			Mottaker	0301/148/561	697,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-670,2
	Matrikkelført:	21.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/563	0,0
			Mottaker	0301/148/564	670,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-832,9
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Mottaker	0301/148/566	832,8
Annen forretningstype	Forretning:	01.10.2012	Avgiver	0301/148/186	0,0
	Matrikkelført:	23.10.2012			
Annen forretningstype	Forretning:	13.03.2007	Avgiver	0301/148/186	0,0
	Matrikkelført:	04.12.2009			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.03.2007	Avgiver	0301/148/186	-1 023,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/148/542	1 023,0
Grensejustering	Forretning:	13.03.2007	Avgiver	0301/148/186	-8,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/148/239	8,0
Grensejustering	Forretning:	13.03.2007	Avgiver	0301/148/239	-6,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/148/186	6,0
Grensejustering	Forretning:	13.03.2007	Avgiver	0301/148/239	-25,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/148/186	25,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	16.12.1987	Mottaker	0301/148/186	32 927,0
Grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	16.12.1987	Avgiver Mottaker	0301/148/186 0301/148/501	-2 936,0 2 936,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	27.04.1956	Avgiver Mottaker	0301/148/186 0301/148/247	0,0 0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	08.03.1955	Avgiver Mottaker	0301/148/186 0301/148/239	0,0 0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	02.09.1953	Avgiver Mottaker	0301/148/186 0301/148/230	0,0 0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.02.1947	Avgiver Mottaker	0301/148/1 0301/148/186	0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	0301/148/107 0301/148/186	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinborgveien 30	H0101	Bolig					
Steinborgveien 30	H0102	Bolig					
Steinborgveien 30	H0201	Bolig					
Steinborgveien 30	H0202	Bolig					
Steinborgveien 30	H0301	Bolig					
Steinborgveien 30	H0302	Bolig					
Steinborgveien 32	H0101	Bolig					
Steinborgveien 32	H0102	Bolig					
Steinborgveien 32	H0201	Bolig					
Steinborgveien 32	H0202	Bolig					
Steinborgveien 32	H0301	Bolig					
Steinborgveien 32	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1948
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80340478			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svartdalsveien 46	U0101	Bolig					
Svartdalsveien 46	U0102	Bolig					
Svartdalsveien 46	H0101	Bolig					
Svartdalsveien 46	H0102	Bolig					
Svartdalsveien 46	H0201	Bolig					
Svartdalsveien 46	H0202	Bolig					
Svartdalsveien 46	H0301	Bolig					
Svartdalsveien 46	H0302	Bolig					
Svartdalsveien 48	H0101	Bolig					
Svartdalsveien 48	H0102	Bolig					
Svartdalsveien 48	H0201	Bolig					
Svartdalsveien 48	H0202	Bolig					
Svartdalsveien 48	H0301	Bolig					
Svartdalsveien 48	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1948
Vannforsyning:				Antall boliger:	14
Bygningsnr:	80340486			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

Vedlegg: Kommunalinformasjon

U01	2
H01	4
H02	4
H03	4
H04	

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinborgveien 34	H0101	Bolig					
Steinborgveien 34	H0102	Bolig					
Steinborgveien 34	H0201	Bolig					
Steinborgveien 34	H0202	Bolig					
Steinborgveien 34	H0301	Bolig					
Steinborgveien 34	H0302	Bolig					
Steinborgveien 36	H0101	Bolig					
Steinborgveien 36	H0102	Bolig					
Steinborgveien 36	H0201	Bolig					
Steinborgveien 36	H0202	Bolig					
Steinborgveien 36	H0301	Bolig					
Steinborgveien 36	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1948
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80340494			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	4								
H02	4								
H03	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinborgveien 38	H0101	Bolig					
Steinborgveien 38	H0102	Bolig					
Steinborgveien 38	H0201	Bolig					
Steinborgveien 38	H0202	Bolig					
Steinborgveien 38	H0301	Bolig					
Steinborgveien 38	H0302	Bolig					
Steinborgveien 40	H0101	Bolig					
Steinborgveien 40	H0102	Bolig					
Steinborgveien 40	H0201	Bolig					
Steinborgveien 40	H0202	Bolig					
Steinborgveien 40	H0301	Bolig					
Steinborgveien 40	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1948

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vannforsyning:		Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80340508	Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	4								
H02	4								
H03	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Manglerudveien 2	H0101	Bolig					
Manglerudveien 2	H0102	Bolig					
Manglerudveien 2	H0201	Bolig					
Manglerudveien 2	H0202	Bolig					
Manglerudveien 2	H0301	Bolig					
Manglerudveien 2	H0302	Bolig					
Manglerudveien 4	H0101	Bolig					
Manglerudveien 4	H0102	Bolig					
Manglerudveien 4	H0201	Bolig					
Manglerudveien 4	H0202	Bolig					
Manglerudveien 4	H0301	Bolig					
Manglerudveien 4	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1948
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80340516			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Manglerudveien 6	H0101	Bolig					
Manglerudveien 6	H0102	Bolig					
Manglerudveien 6	H0201	Bolig					
Manglerudveien 6	H0202	Bolig					
Manglerudveien 6	H0301	Bolig					
Manglerudveien 6	H0302	Bolig					
Manglerudveien 8	H0101	Bolig					
Manglerudveien 8	H0102	Bolig					
Manglerudveien 8	H0201	Bolig					
Manglerudveien 8	H0202	Bolig					
Manglerudveien 8	H0301	Bolig					
Manglerudveien 8	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1948
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80340524			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Manglerudveien 10	H0101	Bolig					
Manglerudveien 10	H0102	Bolig					
Manglerudveien 10	H0201	Bolig					
Manglerudveien 10	H0202	Bolig					
Manglerudveien 10	H0301	Bolig					
Manglerudveien 10	H0302	Bolig					
Manglerudveien 12	H0101	Bolig					
Manglerudveien 12	H0102	Bolig					
Manglerudveien 12	H0201	Bolig					
Manglerudveien 12	H0202	Bolig					
Manglerudveien 12	H0301	Bolig					
Manglerudveien 12	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1946
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80340532			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Manglerudveien 14	H0101	Bolig					
Manglerudveien 14	H0102	Bolig					
Manglerudveien 14	H0201	Bolig					
Manglerudveien 14	H0202	Bolig					
Manglerudveien 14	H0301	Bolig					
Manglerudveien 14	H0302	Bolig					
Manglerudveien 16	H0101	Bolig					
Manglerudveien 16	H0102	Bolig					
Manglerudveien 16	H0201	Bolig					
Manglerudveien 16	H0202	Bolig					
Manglerudveien 16	H0301	Bolig					
Manglerudveien 16	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1947
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80340540			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinborgveien 42	H0101	Bolig					
Steinborgveien 42	H0102	Bolig					
Steinborgveien 42	H0201	Bolig					
Steinborgveien 42	H0202	Bolig					
Steinborgveien 42	H0301	Bolig					
Steinborgveien 42	H0302	Bolig					
Steinborgveien 44	H0101	Bolig					
Steinborgveien 44	H0102	Bolig					
Steinborgveien 44	H0201	Bolig					
Steinborgveien 44	H0202	Bolig					
Steinborgveien 44	H0301	Bolig					
Steinborgveien 44	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	80340559			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 15: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svartdalsveien 50	U0101	Bolig					
Svartdalsveien 50	U0102	Bolig					
Svartdalsveien 50	H0101	Bolig					
Svartdalsveien 50	H0102	Bolig					
Svartdalsveien 50	H0103	Bolig					
Svartdalsveien 50	H0201	Bolig					
Svartdalsveien 50	H0202	Bolig					
Svartdalsveien 50	H0203	Bolig					
Svartdalsveien 50	H0301	Bolig					
Svartdalsveien 50	H0302	Bolig					
Svartdalsveien 50	H0303	Bolig					
Svartdalsveien 52	H0101	Bolig					

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Svartdalsveien 52	H0102	Bolig
Svartdalsveien 52	H0103	Bolig
Svartdalsveien 52	H0201	Bolig
Svartdalsveien 52	H0202	Bolig
Svartdalsveien 52	H0203	Bolig
Svartdalsveien 52	H0301	Bolig
Svartdalsveien 52	H0302	Bolig
Svartdalsveien 52	H0303	Bolig
Svartdalsveien 54	U0101	Bolig
Svartdalsveien 54	H0101	Bolig
Svartdalsveien 54	H0102	Bolig
Svartdalsveien 54	H0103	Bolig
Svartdalsveien 54	H0201	Bolig
Svartdalsveien 54	H0202	Bolig
Svartdalsveien 54	H0203	Bolig
Svartdalsveien 54	H0301	Bolig
Svartdalsveien 54	H0302	Bolig
Svartdalsveien 54	H0303	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	30
Bygningsnr:	80340567			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3								
H01	9								
H02	9								
H03	9								
H04									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svartdalsveien 52	U0101	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Svartdalsveien 52	U0102	Bolig	39,0	Kjøkken	2	1	1
Svartdalsveien 54	U0102	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.09.2026
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	231,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	-231,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr / løpenr:	80340567 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			42,0	-42,0					
U01	3		189,0	-189,0					

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Manglerud Borettslag	950526181

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygning 11 av 15: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.08.2018
Energikilde:		BRA annet:	270,0	Ferdigattest:	15.02.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	270,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300696945			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			270,0	270,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 15: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.08.2018
Energikilde:		BRA annet:	163,0	Ferdigattest:	15.02.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	163,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300696956			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			163,0	163,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 15: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.08.2018
Energikilde:		BRA annet:	217,0	Ferdigattest:	12.12.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	217,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300696975			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			217,0	217,0			

Kulturminner:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 15: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.08.2018
Energikilde:		BRA annet:	451,0	Ferdigattest:	17.04.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	451,0	Midl. brukstil.:	21.02.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300696990			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			451,0	451,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 15: Annen eksp. og terminalbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Transport og lagring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.12.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.12.2005
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.03.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81804303			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

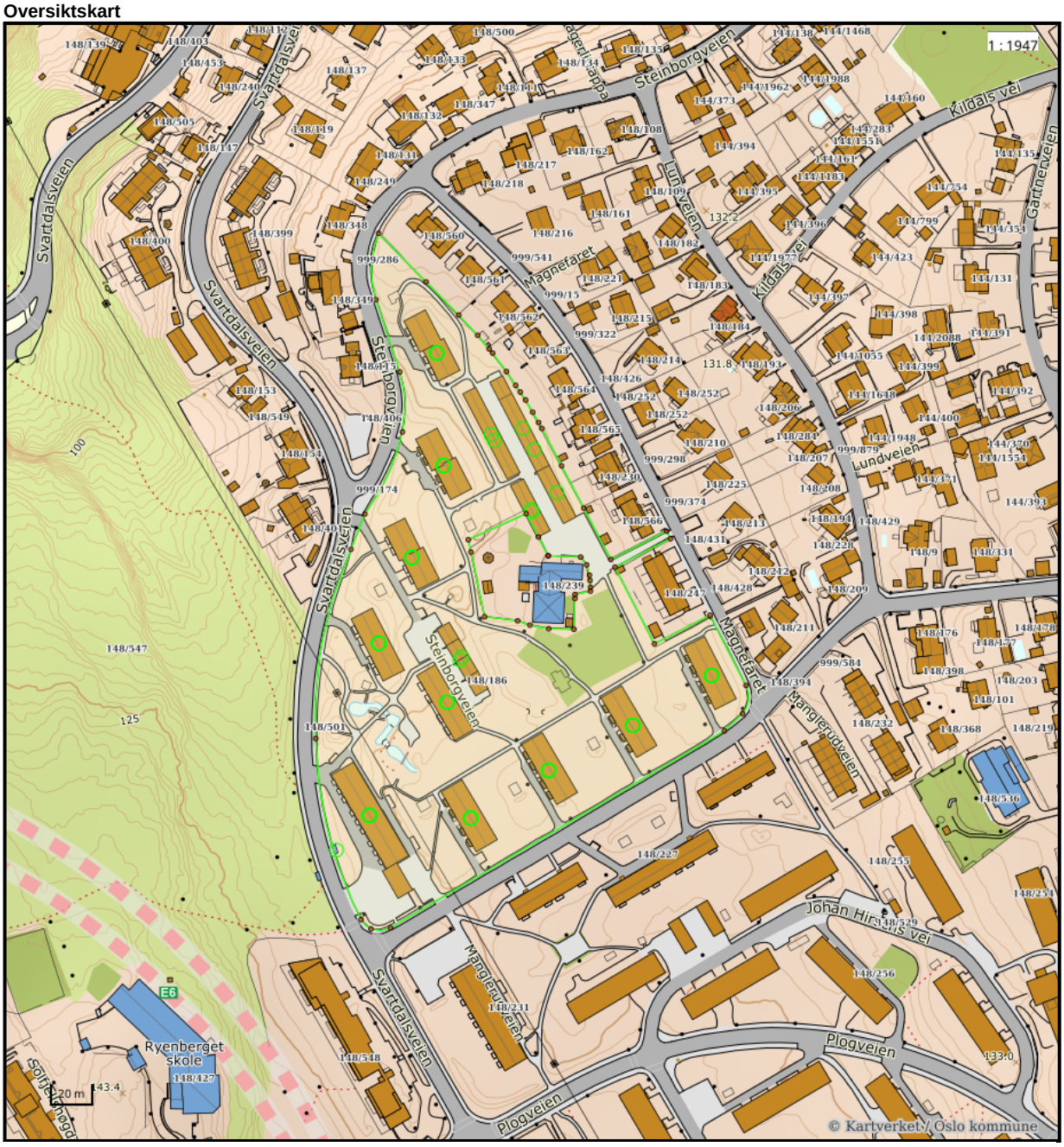
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			8,0	8,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

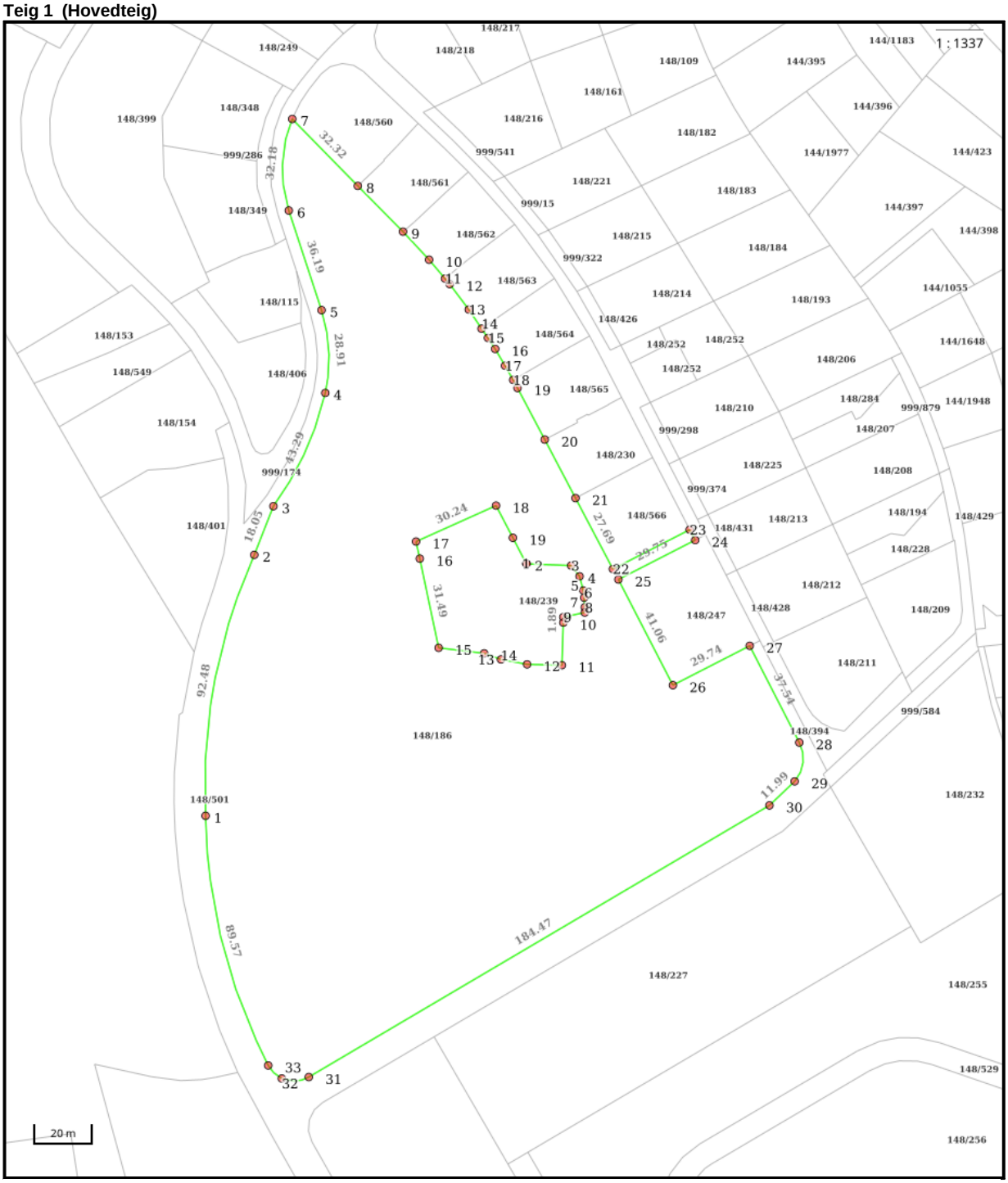
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 31 905,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 696,08	600 873,23	92,48m	Terrengmålt	8	195,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 641 787,30	600 881,84	18,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 641 804,65	600 886,83	43,29m	Terrengmålt	8	-104,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 641 845,19	600 901,11	28,91m	Terrengmålt	8	-54,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 641 873,49	600 897,21	36,19m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 641 906,75	600 882,94	32,18m	Terrengmålt	8	46,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 641 938,23	600 881,19	32,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 641 917,32	600 905,84	22,17m	Fastsatt punkt	8		Jord	Nei	Rør
9	6 641 902,98	600 922,75	13,24m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 641 894,17	600 932,63	8,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 641 888,20	600 938,66	2,49m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 886,45	600 940,43	10,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 641 878,33	600 947,80	7,94m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 641 872,17	600 952,81	3,90m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 641 869,14	600 955,27	4,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 641 865,58	600 958,06	6,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 641 860,15	600 962,01	5,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 641 855,46	600 965,24	3,13m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 641 852,88	600 967,01	20,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 641 835,99	600 977,95	22,81m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 641 816,84	600 990,34	27,69m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 641 793,59	601 005,39	29,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 641 809,50	601 030,55	4,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
24	6 641 806,11	601 032,70	29,75m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
25	6 641 790,21	601 007,56	41,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 641 755,55	601 029,57	29,74m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 641 771,44	601 054,71	37,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
28	6 641 739,75	601 074,83	14,27m	Terrengmålt	8	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
29	6 641 726,31	601 074,44	11,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
30	6 641 717,28	601 066,55	184,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 641 609,52	600 916,83	9,68m	Terrengmålt	8	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
32	6 641 608,23	600 907,61	6,58m	Terrengmålt	8	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
33	6 641 612,27	600 902,56	89,57m	Terrengmålt	8	195,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 792,82	600 975,47	0,17m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 641 792,68	600 975,56	15,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 641 793,53	600 990,90	4,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 641 790,09	600 994,14	5,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 641 785,33	600 995,87	2,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 641 782,90	600 996,44	3,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 641 779,57	600 996,87	1,75m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 641 777,84	600 997,11	7,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 641 775,49	600 989,90	1,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 641 773,60	600 990,01	14,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 641 758,99	600 990,90	12,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 641 758,20	600 978,88	9,19m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 641 759,03	600 969,73	6,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 641 760,64	600 963,83	15,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 641 761,05	600 948,02	31,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 641 791,14	600 938,72	6,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 641 796,87	600 936,95	30,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 641 811,76	600 963,27	12,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 641 801,23	600 970,06	10,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

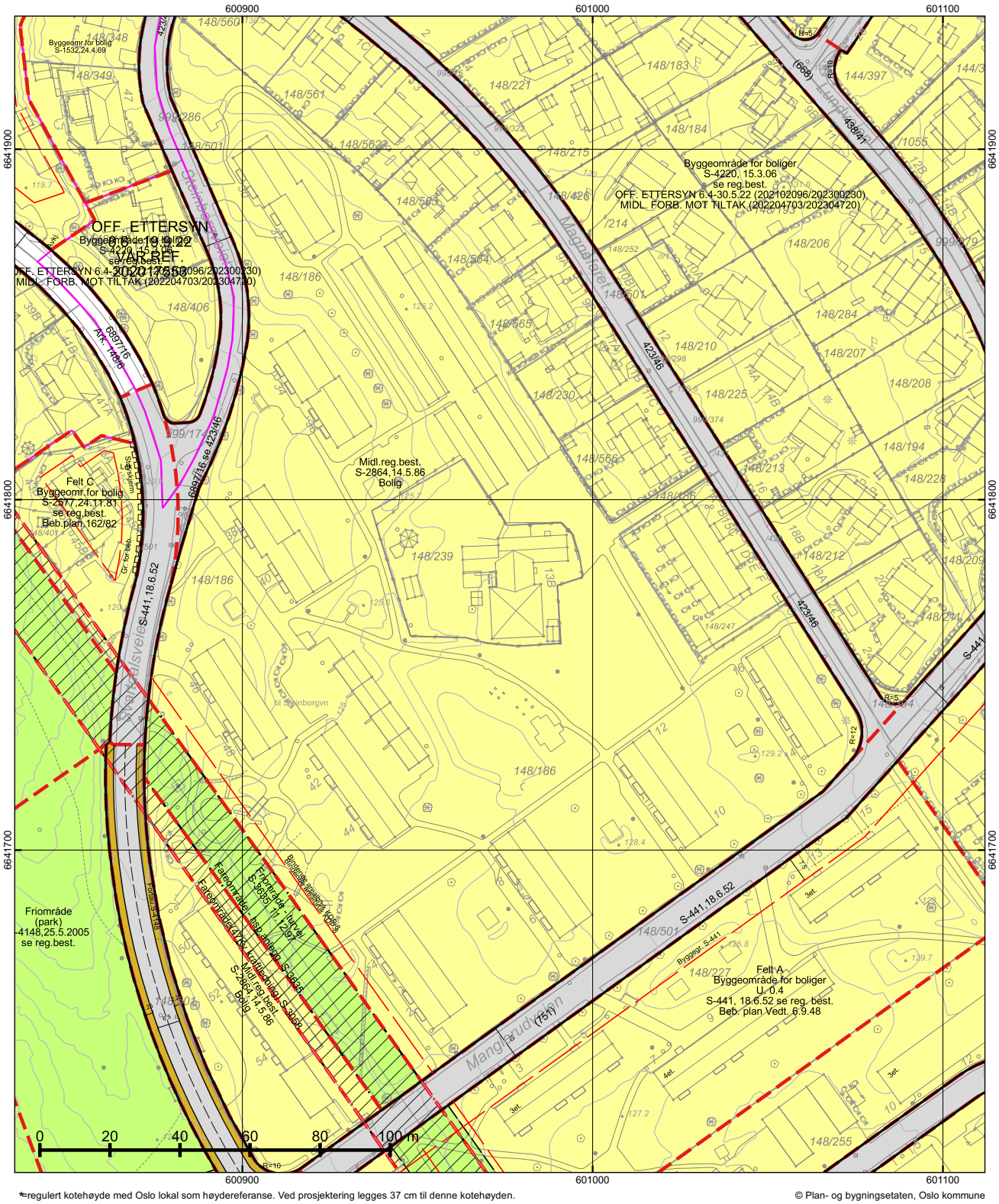
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
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, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

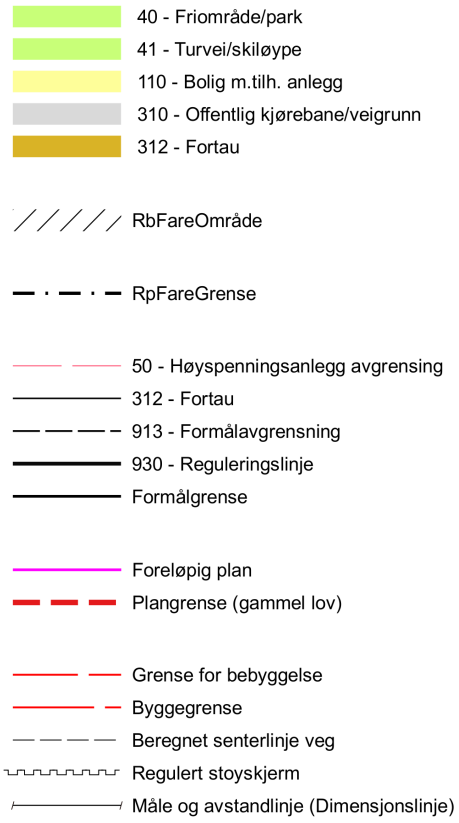
PlottID/Best.nr: 164189/ 86541531
Adresse: Steinborgveien 40
Gnr/Bnr: 148/186
Deres ref.:
Kommentar:

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.

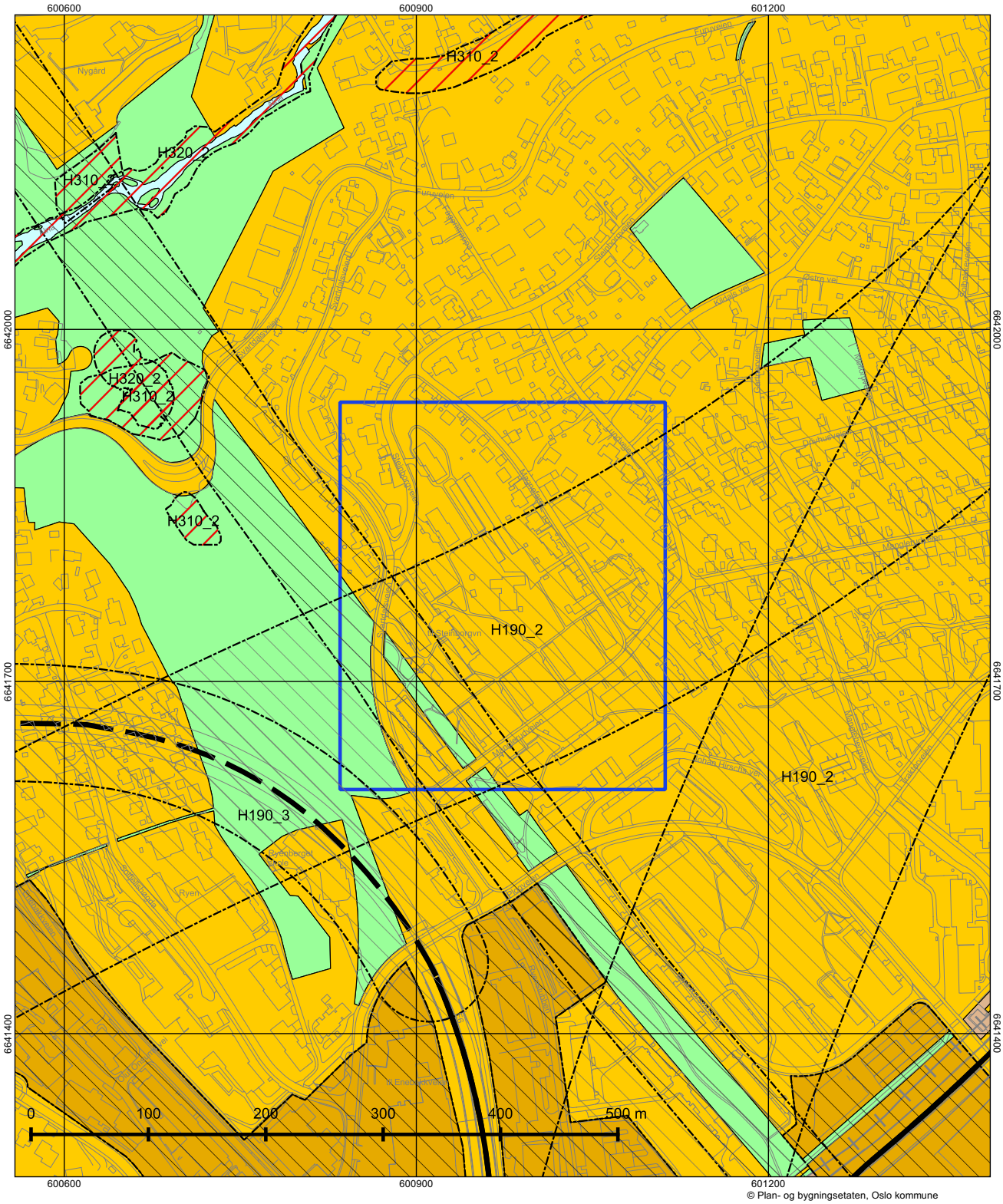
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Dato: 15.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164189/86541531
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

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: 2804260299 / Andreas Langseth, tlf. 94872102
Steinborgveien 40, 0678 Oslo
Andels nr. 69 i Manglerud Borettslag, org.nr. 950526181

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

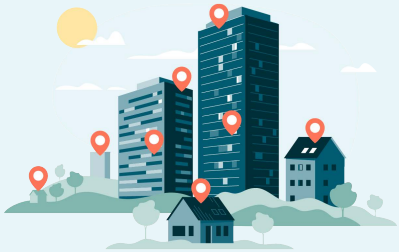
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2804260299
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.10.2026

Bjørn-Erik Braaten
Eiendomsmegler

415 88 232
bjorn-erik.braaten@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no