PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

RUGVEIEN 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattester og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Rugveien 25
0679 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 02/05/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 244
Hjemmelshaver:	Anne Elisabeth Stoltenberg
Seksjonsnummer:	Ikke Aktuelt.
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	427
Byggeår:	1955
Tomt:	75966 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	28.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater.
Asfaltert internvei.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført 1955.
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn.
Hovedbærekonstruksjon i betong.
Fasader med tegl, fasadeplater, pussede og malte flater.
Flatt tak tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 3-roms andelsleilighet godt og sentralt beliggende på Manglerud i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Manglerud senter er kun 2 min. gangavstand unna. Ca. 5 min gangavstand til Østensjøvannet.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligen ble i tidsrommet 2022/23 vesentlig modernisert med nytt bad og kjøkken (HTH) og modernisert med sliping av gulv samt overflatebehandling av vegger og tak.
Boligen disponerer egen vestvendt balkong målt til ca. 7 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,47m
God planløsning
OBOS er forretningsfører
Borettslagets eiendom er forsikret hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer 1169798.
Dørtelefon er montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet sentralvarme.
Varmekabel i gulv på bad, toalett og entré.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler montert i tak i stuen og entréen.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.
Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget etter ventelisteordning.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 27.04.2026.
Megleropplysninger datert 28.04.2026.
Årsberetning og protokoll til denne, avholdt i 2025.
Vedtekter og husordensregler.
Byggesakstegning datert 1956.
Approbasjon boligblokk datert 13.04.1957.
Brukstillatelse rehabilitering fasade og nye balkonger datert 02.10.1996.
Ferdigattest rehabilitering bad datert 23.04.2010.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad og i entré. Øvrige rom med tregulv.
Vegger: Flis på bad i dusj/våtsone, toalett og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte/ tapetserte flater. Tak: Senket og malt gipstak i bad og toalett. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er gjort endringer på boligens planløsning ift. byggesakstegning fra 1956.

1. Vegg mellom kjøkken og spisestue er tatt ned.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 5.190,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, fyring og varmt vann, kabel-tv og internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.04.2026: kr. 140.508,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 29.056,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 23.12.2025

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etg.	68			7
Loft		6		
Kjeller		3		
SUM BYGNING	68	9		7
SUM BRA	77			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, spisestue, bad, toalett, to soverom og entré.

BRA-e:

Bod på loft målt til ca. 6 kvm. (gulvareal målt til ca. 12 kvm.) samt en kjellerbod målt til ca. 3 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 7 kvm.

Felles sykkelrom og vaskeri.

Boligen er målt opp med lasermåler.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av borettslagets felles vedlikeholdsplikt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anne Elisabeth Stoltenberg.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

02/05/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagt dusj/våtsone øvrige vegger av malte flater.

Dusjhjørne med svingbare foldedører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap med integrert belysning.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ble målt fall til sluk, men ikke fall iht. forskrift. Dette resulterer i treg avrenning og pyttdannelser. Badet fungerer med avviket, men er ikke konstruert iht. forskrift.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk av rustfritt stål med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det fremvist bildedokumentasjon på gulvmembran samt fremvist faktura for øvrige arbeider.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no




2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra HTH. Installert i 2022.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Frittstående vinskap.
Blå slette folierte fronter på over- og underskap.
Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum av porselen og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator (røroshetta) med kullfilter og integrert komfyrvakt over platetopp.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Ingen merknader.




3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som godt vedlikeholdt.

Merknader: Det ble registrert hulrom under flere fliser i entréen.
Det ble registrert hulrom hulrom bak to fliser på vegg ved dør i toalettrom.

Det ble registrert noe merker/slitasje på gulv, ikke uvanlig over tid.

Det ble registrert noe svanker/ujevnheter på gulv, men innenfor hva som kan forventes/standarden tillater.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987.
Ytterdør i tre og med kikkehull. Brann- og lydklassifisering B-30/35dB.

Merknader: Håndvrider/lås til balkongdør er delvis defekt.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen vestvendt balkong på ca. 7 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.
Balkongen ble fornyet av borettslaget i 1995/96.
Gulv av støpt betongdekke og terrassebord som toppgulv.
Det er montert elektrisk markise.
Rekkverk med plater og glassfelt, lakkert håndløper.

Merknader: Høyde på rekkverk ble målt til 100 cm. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.

Noen av terrassebordene er ikke tilfredsstillende festet.

Markisen er noe preget av elde og slitasje.



©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra 2009.
Stoppekran for kjøkken og bad lokalisert i fordelerskap i tak i bad samt i rørkasse.
Stoppekran til toalett i

Vann- og avløp ble fornyet som del av fellesprosjekt via borettslaget i 2009. Det er utstedt ferdigattest for arbeidene datert 23.04.2010.

Merknader: Rørkasse mangler lekkasjesikring, dette bør etableres enten i form av spalte så lekkasjevann blir synliggjort eller med waterguard som varsler.







Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralvarme for fyring og forbruksvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1955

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via veggventiler og åpne vinduer.
Avtrekk via ventiler på vegg oppunder tak på bad og wc.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler/åpne vinduer vil ventilasjonen bli vesentlig redusert.
Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 02.09.2021

Resultatet var tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 32 ampere.
Det er installert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 238V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 30.11.2015 for montering av varmekabel, kombivern, og skjøting av rør til bryter. Utført av E-verket elektroinstallasjon AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 24.10.2023 for omtrekking og utskift av stikk og dimmere i soverom. Utført av Euro Elektro AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 07.06.2024 for bytte brytertablå for entré, montert lampe over spisebord. Utført av Euro Elektro AS.

Det er fremvist dokumentasjon om avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 02.09.2021.

Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

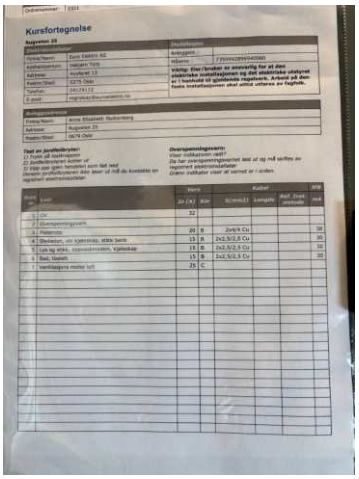
Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF







BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

TG2 settes grunnet hulrom under fliser i entré og bak fliser på vegg i toalettrom.

Risiko og konsekvens:
Hulrom under og bak fliser kan gi redusert vedheft og økt risiko for at fliser løsner over tid. Forholdet kan føre til videre skadeutvikling og behov for utbedring for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og overflate

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder på vinduer og balkongdør, disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder på vinduer og balkongdør medfører økt risiko for slitasje og svekkede egenskaper over tid. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, kan dette føre til redusert tetthet og isolasjonsevne, samt behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift (målt 100 cm). Skal være 120 cm. da fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens og risiko:
Rekkverk har høyde som ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav kan medføre økt risiko for fall og personskade.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet manglende lekkasjesikring i rørkasse samt manglende spalte til skjult sisterne (vegghengt klosett).

Risiko og konsekvens:
Manglende lekkasjesikring i rørkasse øker risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Fravær av spalte til skjult sisterne kan hindre tidlig avdekking av lekkasjer. Forholdene kan medføre økt skadeomfang og behov for inngrep ved utbedring.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Risiko og konsekvens:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260222
Addresse	Rugveien 25		
Postnr.	0679	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne E Stoltenberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2015

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjennom borettslaget.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenoverte badet i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

To snekkere holdt i all oppussing og deres kontakter (rørlegger, murer og elektriker) ble brukt. All fakturering for kostnader gikk gjennom To snekkere. Fakturaer og datablader ligger i Boligmappa. Elektriker har lagt inn nødvendig dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, i forbindelse med oppussingen i 2022.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble skiftet ifm oppussingen i 2022

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk ble gjort ifm oppussingen i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter (fakturaer og datablader) ligger i Boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppussing av kjøkken og bad i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Som over

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifm oppussing i 2015 og 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.05.2026

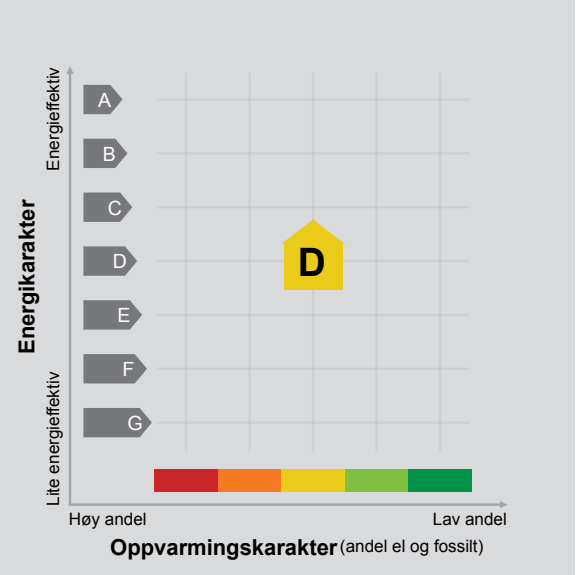
Signert av *Anne E Stoltenberg*

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80341547
Merkenummer	Energiattest-2025-211999
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rugveien 23	80341547	H0401	0	0	430
Rugveien 21	80341547	H0401	0	0	431
Rugveien 25	80341547	H0401	0	0	427
Rugveien 21	80341547	H0402	0	0	432
Rugveien 23	80341547	H0402	0	0	429
Rugveien 25	80341547	H0402	0	0	428

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	67 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	147 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,59 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,27 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,5 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	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	149 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,08
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	10.8.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	141,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,6 kWh/år
Vifter	8,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	205,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 446 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 902 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,91 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 446 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	10 446 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 446 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	63,3 %

Rugveien 25

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 171 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	7 min 0.6 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	23 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud senter Linje 78A, 78B	5 min 0.4 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	4 min 2.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.5 km

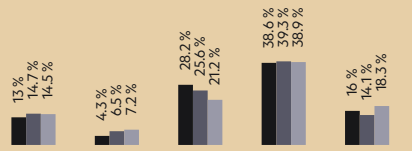
BARNEHAGER

Treskeveien barnehage (1-5 år) 96 barn	4 min 0.3 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Storgården barnehage (1-6 år) 131 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Manglerud	6 min
Coop Extra Manglerud Senter	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Manglerud skole	7 min
Manglerud idrettspark	11 min
Fresh Fitness Manglerud	6 min
Manglerud bad	6 min

«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

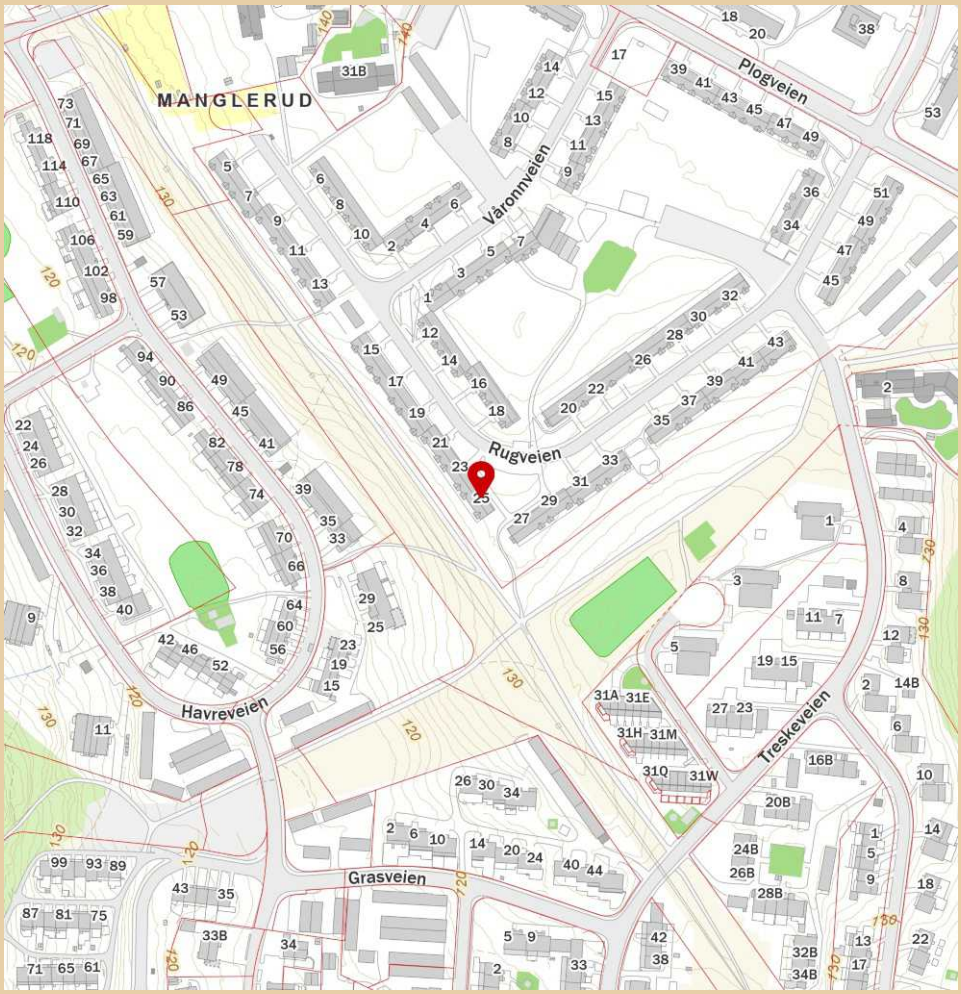
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260222 . Vår ref.: 0138-1-4033 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Manglerudjordet Borettslag
Organisasjonsnr:	954571076
Andelseier:	Stoltenberg, Anne Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4033
Adresse:	Rugveien 25, 0679 OSLO
Andelsnummer:	427
Gnr.	148
Bnr.	244

Borettsinnskudd: Kr. 6 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1169798.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.

Sommeren 2025 refinansierte borettslaget sine lån til Niborlån i Nordea. Niborlån innebærer at lånet må refinansieres årlig, men styrets intensjon er at det skal nedbetales i løpet av 15 år. Styret planlegger en økning av felleskostnadene med 3 % fra 01.03.26. Dette gjelder kun felleskostnader, ikke kategori for lån. Forespørsel om lovpålagt styregodkjennelse av ny andelseier skal sendes til styret@manglerudjordet.no Parkering: Borettslagets styre leier selv ut parkeringsplasser og inngår kontrakter om dette. Megler må påse at selger sier opp eventuelle leieforhold de har i borettslaget, slik som parkering og leie av lokaler. Oppsigelse av parkeringsplass skal skje med 1 mnd varsel til styret på e-post. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.Borettslaget har ingen garasjer til salg/utleie. To garasjelag ligger på borettslagets eiendom: Manglerudjordet Garasjelag Nord og Manglerudjordet Garasjelag Sør. Boligselskapets hjemmeside: www.manglerudjordet.no Elektroniske adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester. E-postadresse: vaktmester@manglerudjordet.no På generalforsamling 26.april 2017 ble følgende vedtatt: Etablere 2 nye parkeringsområder. Dette er p.t utsatt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	67144017088
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,74%
Restsaldo	69 857 904,36
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	4
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: 5 189,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
våtrom	830,00	
Felleskostnader	4 359,99	

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:	419,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 743,-
Annen formue:	29 056,-
Gjeld:	142 219,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	67144017088
Restsaldo:	140 507,87
Kapitalkostnader:	143 904,16
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 140 507,87,-, 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 Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon: 22 86 83 82.

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/Knut Morten Andresen, e-post: styret@manglerudjordet.no

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

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.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler

for

Manglerudjordet Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen	**11.05.2015**
Vedtatt på generalforsamlingen	**16.04.2021**
Vedtatt på generalforsamling	**19.04.2022**
Vedtatt på generaforsamling	**10.04.2025**
Vedtatt på generalforsamling	**13.04.2026**

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

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

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

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

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

Hjemmeindustri som forstyrrer naboene, er ikke tillatt.

DYREHOLD

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Alle punkter i dyreholdserklæringen anses som en del av husordensreglementet.

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

SØPPEL OG RENHOLD

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

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

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

VASKING AV TØY OG BRUK AV FELLES TØRKELOFT OG KJELLERROM

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

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

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

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

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

LUFTING

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

Sett aldri opp vinduet uten at stormkroken er på.

Taklukene skal være lukket.

GRILLING PÅ BALKONG

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

BAD, WC OG KRANER

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

La aldri en kran stå åpen når du forlater rommet.

BRUKSOVERLATING AV LEILIGHET

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

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

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

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

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

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

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

Overtredelse av husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

OPPBEVARING AV PROPANGASS

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

Maks mengde gass pr husstand: 1x10 alt 11 kg beholder, eventuelt 2x 5 kg beholder. Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller loft.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:
stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
andelseieren er en juridisk person,
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 138

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 18:00, Manglerud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
8. Forslag til årsmøte - male oppganger
9. Forslag til årsmøte - nedleggelse av vaskeri
10. Forslag til årsmøte - nedleggelse av vaskeri
11. Forslag til årsmøte - etablering av gangsti mellom Våronnveien 8 og 14
12. Forslag til årsmøte - utskifting av dør på tørkerommet
13. Forslag til årsmøte - mulighet for å innstallere en ekstra tørketrommel
14. Forslag til årsmøte - beredskap
15. Forslag til årsmøte - vedlikeholdsplan for bygningsdelene i blokkene våre
16. Forslag til årsmøte - individuelle vannmålere
17. Forslag til årsmøte - installasjon av solceller
18. Forslag til årsmøte - endring i Husordensreglene
19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

21. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDJORDET 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
Styret foreslår Sven-Robby Dierkes som møteleder.

Forslag til vedtak
Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 138 Manglerudjordet brl Revisjonsberetning 2025.pdf
4. Styrets arbeid og større vedlikehold 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 635 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 635 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 7000.

Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 7000.

Sak 8

Forslag til årsmøte - male oppganger

Forslag fremmet av:
Aleksandra Aas, Rugveien 21, leilighetsnr. 3038 - Andelsnr. 304

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at borettslaget vurderer maling av oppgangene. Dagens fargevalg fremstår som utdatert, og en oppgradering til mer nøytrale farger vil kunne gi et mer helhetlig uttrykk. En oppgradering antas derfor å kunne bidra positivt både til bomiljøet og til opplevelsen av eiendommen som helhet.

Styrets innstilling

Styret har innhentet ca. priser på hva det koster å utføre maling av oppgangene. Pristilbudene beløper seg til mellom 5 til 8 millioner kroner.

Det blir behov for låneopptak for å finansiere malejobben, dette vil medføre en mindre husleieøkning.

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Oppgangene males

Sak 9

Forslag til årsmøte - nedleggelse av vaskeri

Forslag fremmet av:
Berit Eriksen, Rugveien 41, leil. 3110

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nå som alle utgifter og strøm blir dyrere i årene som kommer, og husleien øker. Foreslår jeg og legge ned vaskeriene. Det vil bli en stor besvarelse for strømutgiftene.

Styrets innstilling

I Manglerudjordet Borettslag har vi siden byggene ble satt opp hatt velfungerende vaskerier for våre beboere. Leilighetene har små baderom, og det var ikke planlagt for å ha vaskemaskiner på egne bad.
I forbindelse med felles oppussing av bad i perioden 2008-2010 ble alle bad pusset opp, og mange valgte å fortsatt ha badekar som før, og la ikke opp til vaskemaskin på eget bad.
Dersom vi som borettslag skulle valgt bort vaskeriene, ville det vært et vedtak som burde vært utført før felles oppussing. Da ville hver og en kunne planlagt sitt nye bad med vaskemulighet.
Vi bør ikke nå, flere år etter oppussingen, velge bort for de mange som ikke har plass til dette selv.
Og vaskeriene er godt brukt av unge og gamle beboere, og etter fjorårets avstemming på generalforsamlingen, hvor kun forslagsstiller stemte for nedleggelse, vil styret heller ikke denne gangen stille oss bak forslaget.

Forslag til vedtak

Vaskeriordning fjernes slik forslagsstiller foreslår

Sak 10

Forslag til årsmøte - nedleggelse av vaskeri

Forslag fremmet av:
Marianne Bolstad, Plogveien 47, leilighetsnr. 3084, andelsnummer 350

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme samme forslag som i fjor.

Forslag: fjerne vaskekjeller ordning

Styrets innstilling

I Manglerudjordet Borettslag har vi siden byggene ble satt opp hatt velfungerende vaskerier for våre beboere. Leilighetene har små baderom, og det var ikke planlagt for å ha vaskemaskiner på egne bad. I forbindelse med felles oppussing av bad i perioden 2008-2010 ble alle bad pusset opp, og mange valgte å fortsatt ha badekar som før, og la ikke opp til vaskemaskin på eget bad. Dersom vi som borettslag skulle valgt bort vaskeriene, ville det vært et vedtak som burde vært utført før felles oppussing. Da ville hver og en kunne planlagt sitt nye bad med vaskemulighet. Vi bør ikke nå, flere år etter oppussingen, velge bort for de mange som ikke har plass til dette selv. Og vaskeriene er godt brukt av unge og gamle beboere, og etter fjorårets avstemming på generalforsamlingen, hvor kun forslagsstiller stemte for nedleggelse, vil styret heller ikke denne gangen stille oss bak forslaget.

Forslag til vedtak

Nedleggelse av vaskeri

Sak 11

Forslag til årsmøte - etablering av gangsti mellom Våronnveien 8 og 14

Forslag fremmet av:
Bojan Stozinic, Våronnveien 8, leil. 1068

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det finnes i dag ingen etablert sti mellom inngangene fra Våronnveien 8 og 14. Likevel brukes området hyppig av beboere som en naturlig og kort vei til blant annet vaskerommet.

Siden fortauet ligger på motsatt side av veien, ender mange opp med å gå over gresset, noe som allerede har skapt en uformell tråkksti.

Jeg foreslår at borettslaget etablerer en ordentlig gangsti på dette området, tilsvarende løsningen som allerede finnes mellom Våronnveien 14 og Plogveien 37. Dette vil gi bedre fremkommelighet, redusere slitasje på grøntarealet og skape en tryggere og mer forutsigbar ferdselsvei for beboerne.

Styrets innstilling
Styret ser behovet for enklere tilgang til vaskeri, samtidig ser vi at det er flere steder i borettslaget hvor det er lignende behov og potensielt vil det bli et vesentlig økt antall gangveier, utfordringer med mengden veier som skal vedlikeholdes (feks måkes vinterstid) og en annen trafikk utenfor beboeres vindu. Det ser vi ikke som ønskelig og styret stiller seg derfor negativ til forslaget.

Forslag til vedtak
Ettablere en gangsti mellom Våronnveien 8 og 14

Sak 12

Forslag til årsmøte - utskifting av dør på tørkerommet

Forslag fremmet av:
Bojan Stozinic, Våronnveien 8, leil. 1068

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at døren på tørkerommet byttes til en løsning som holder bedre på varmen.

Dette vil kunne gi:

- mer effektiv tørking

- lavere energiforbruk

- bedre utnyttelse av rommet for beboerne

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til forslaget. Styrets vurdering er at det er en uvesentlig effektivitetstap fra dagens dører ifht kostnaden ved å skifte ut dørene. Borettslaget gjennomførte Energikartlegging i 2024, dette tiltaket ble heller ikke nevnt som en potensiell energiinvestering for borettslaget.

Forslag til vedtak

Utskifting av dører til tørkerommene i vaskeriene

Sak 13

Forslag til årsmøte - mulighet for å innstallere en ekstra tørketrommel

Forslag fremmet av:
Bojan Stozinic, Våronnveien 8, leil. 1068

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulighet for å installere en ekstra tørketrommel

Jeg ber styret utrede om det er praktisk og elektrisk mulig å bygge inn eller installere en ekstra tørketrommel i tørkerommet.

Dette vil øke kapasiteten og redusere ventetid for beboerne.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til forslaget. I dagens løsning er antall vaskemaskiner og tørketromler dimensjonert i forhold til hverandre. I flere av fellesvaskeriene er det heller ikke fysisk plass.

Forslag til vedtak

Installere en ekstra tørketrommel i fellesvaskeriene

Sak 14

Forslag til årsmøte - beredskap

Forslag fremmet av:
Sissel og Oddvar Allergodt, Rugveien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,
I disse beredskapstider lurer vi på, hvis strømmen skulle gå, hvordan vi kommer inn/ut av oppgangen. Låsen er jo elektrisk. Har fått høre at da må man ringe styreleder som har 4 nøkler! Kanskje man heller ikke får ladet mobilen. Kjellerlåsen har vi fått høre går på batteri. Synes dette er like viktig som å ha et beredskapslager.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget. I dagens løsning vil dørene, ved strømstans, kunne åpnes ved bruk av vrider på innsiden. Man vil ikke kunne komme inn ved strømstans, slik løsningen er i dag. Ved ny løsning, som styret stiller seg positiv til, er at dørene vil bli satt i ulåst stilling ved strømstans, da vil dørene kunne dyttes opp, både fra innsiden og utsiden.

Forslag til vedtak

Ny innstilling; dørene settes i ulåst posisjon ved strømstans

---

Sak 15

Forslag til årsmøte - vedlikeholdsplan for bygningsdelene i blokkene våre

Forslag fremmet av:
Beate Voetman, Rugveien 27, leil.3032

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Vil gjerne melde inn forslag om at styret lager en vedlikeholdsplan for bygningsdelene i blokkene våre.

Spesielt vinduene er 40 år gamle og nærmer seg eller er over endt levetid.
Eksempelvis er de fleste vinduene i vår leilighet daterte mellom 2/87 og 4/87. Endevinduet i stuen er datert 1/84.
Endt levetid merkes godt ved at det trekker inn fra vinduene, det renner regnvann inn ved kraftig regnvær og at vinduene er vanskelige å snu rundt for å få dem pusset utvendig.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget om å etablere en vedlikeholdsplan. Styret vil derfor fornye vår vedlikeholdsplan fra 2015.

Forslag til vedtak

Fornye vedlikeholdsplan for bygningsdelene i blokkene våre

Sak 16

Forslag til årsmøte - individuelle vannmålere

Forslag fremmet av:
Marianne Bolstad, Plogveien 47, leil. 3084, andel 350

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at borettslaget/styret utreder og vurderer installasjon av individuelle vannmålere i hver boenhet, slik at kostnader til vann og avløp fordeles etter faktisk forbruk. Dette vil gi en mer rettferdig kostnadsfordeling ved at hver husstand betaler for sitt eget forbruk, og samtidig bidra til økt bevissthet rundt vannbruk. Individuell måling fører ofte til redusert totalforbruk, noe som vil kunne gi både økonomiske besparelser og en positiv miljøeffekt gjennom lavere vann- og energibruk.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til forslaget. Under er vår begrunnelse.

I forbindelse med overgang til vannmålere i Oslo kommune, så er rådene som gis som følger:
Fra 1. januar 2026 blir vann- og avløpsgebyret for de med vannmåler i Oslo betydelig dyrere, med en varslet økning på 23,5 prosent, sammenlignet med 4,5 prosent for de uten. Til tross for dette høye gebyret, viser beregninger at det fortsatt lønner seg for de fleste å måle reelt forbruk.
Viktige punkter om vannmåler i Oslo:
Prisøkning 2026: Aftenposten og Avisa Oslo bekrefter at de med vannmåler får en vesentlig høyere avgiftsøkning (23,5 %) enn de med stipulert forbruk (4,5 %).
Fortsatt lønnsomt: Ifølge OBOS vil de fleste (åtte av ti leiligheter) fortsatt spare penger på å ha vannmåler, da de kun betaler for det faktiske forbruket, som ofte er lavere enn det stipulerte.
Leiegebyr: Det koster i underkant av 2500 kroner i året i vannmålergebyr (for standard 20mm måler) å leie måleren fra kommunen.

- For en gjennomsnittsbolig i 2026 er totalen for vann og avløp beregnet til i overkant av 9 800 kroner inkludert mva for de med måler, ifølge Oslo kommune.

Pr 2025 – var gjennomsnitt pr leilighet kr 7068,- i vann og avløpsavgift til kommunen og med 4,5% økning i 2026 vil vi lande på kr 7386,-.
Og da er beløpet beregnet uten forskjells-nøkkel pr kvadrat, kun delt på antall leiligheter. MEN; vi er 518 leiligheter, og å installere og om vi leier vannmålere for alle, vil kostnaden til vannmålergebyr til kommunen være kr 1 297 500,- pr år. I tillegg vil det være en installasjonskostnad pr leilighet.

Vi har i dag kollektivt ansvar for vann- og avløpskostnader, og fordelingen er etter nøkkel som styres av størrelse på leilighetene og det gjør at de med mindre leilighet betaler mindre. Selv om det bare bor 1 person i både 3 og 4-roms leiligheter.
Og for de som bor lengst unna kilden, så må vannet renne en stund før man både får ønsket varmt og kaldt vann. Dette henger igjen fra vår gamle interne infrastruktur.

Så pr i dag, er kost-nytte-forholdet ikke i favør av å installere vannmålere.

Forslag til vedtak

Installere individuelle vannmålere

Sak 17

Forslag til årsmøte - installasjon av solceller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag: Solceller

Investering i solceller på våre tak vil være en lønnsom investering og gjøre behovet for fremtidige husleieøkninger mindre. Investeringen vil ikke føre til husleieøkning. De husleieøkningene som vil komme i fremtiden vil være fra prisstigninger på andre kostnader som kommunale avgifter blant annet.

En investering i solceller på 11 av våre 13 tak vil kunne spare oss flere millioner til sammen over de neste 30 årene. I den mest forsiktige antagelsen, dersom norgespris fortsetter å gjelde i 30 år, (med en vanlig prisstigning) så vil besparelsen være ca 6 Mkr til sammen over 30 år. Norgespris er bestemt å gjelde ut 2026, uvisst om det fortsetter etter det. Dersom ordningen etter det blir en strømstøtte som vi hadde før norgespris, er besparelsen litt vanskeligere å beregne fordi strømprisen er usikker, men om vi bruker strømprisen i 2024 vil besparelsen være ca 11 Mkr til sammen over 30 år.

Andre fordeler med solcelle er at borettslagets totale strømforbruk fra strømnettet går ned, siden vi produserer en del av strømmen selv. Det vil gjøre at vi potensielt kan få bedre renter på lån, såkalt grønne lån. Etter våre egne beregninger vil vi nærme oss energiklasse B som er dagens krav fra for eksempel Nordea for å få grønt lån. I tillegg er det mye politisk debatt rundt krav om (etter)isolering og krav til strømforbruk i boliger for å nå internasjonale klimamål. Med solceller vil vi være nærmere å tilfredstille sånne type krav. Disse sistnevnte fordelene er ikke vektlagt i styrets vurderingen om å foreslå installasjon av solceller.

Forutsetninger for installasjon:

Godkjenning fra GF

Godkjennelse fra konsulenter på at bæreevnen på takene våre tåler solceller (i praksis vil takene våre måtte vurderes ut fra dagens krav til dimensjonering av tak, som er strengere enn da takene ble bygget)

Godkjennelse fra Oslo Kommune

Alle de tre ovenstående kravene vil måtte innfris før vi kan signere avtale om installasjon.

Estimert investering er på ca 10,8 Mkr, og allerede godkjent søknad fra Oslo Kommune vil gi oss støtte på 2,6 Mkr. Så faktisk investering for oss er estimert til 8,2 Mkr. I tillegg vil det påløpe konsulentbistand estimert til ca 100.000 kr og vurdering av bæreevne tak på ca 50.000 kr. Eksempelvis vil solceller på 11 av 13 tak produsere ca 620.000 kWh strøm i året. Levetiden på panelene er 30 år. Dette vil utgjøre ca 20 % av borettslagets totale strømforbruk. Vi beregner i dette eksempelet besparelsen til sammen over 30 år til minst netto 6 Mkr (Det vi sparer minus det vi investerer) , men mer realistisk tosifret millioner kroner i besparelse.

Litt enklere forklart: Ved å investere 8,2 Mkr vil vi betale 14 Mkr mindre til strøm i løpet av de neste 30 årene og netto besparelse er 6 Mkr (målt i nåverdi).

Styrets innstilling
Forslaget: Styret ber om godkjenning fra GF til å gå videre med prosjektet med en ramme på 10 Mkr som inkluderer alle søknader, godkjenninger, konsulentbistand, solcellene og selve installasjonen. Investeringen vil ikke medføre husleieøkning.

Forslaget ble vedtatt på styremøte med 2 stemmer i mot.

Forslag til vedtak

Godkjenne ramme for solcelleinvestering

Sak 18

Forslag til årsmøte - endring i Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring i: Alminnelige ordensregler

Overskrift endres fra:

"VASKING AV TØY OG BRUK AV FELLES TØRKELOFT"

til

"VASKING AV TØY OG BRUK AV FELLES TØRKELOFT OG KJELLERROM"

Styrets innstilling

Styret ber Generalforsamling stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Endring i Husordensreglene

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år, samt 4 varamedlemmer for 1 år.

Se vedlegg for valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edith Cecilie Loftheim
- Jon Ivar Myrlid
- Sarah Louise Søberg

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

- 1. vara Jan Erik Andersen

- 2. vara Beata Brekkaas
- 3. vara Aneta Johnsen
- 4. vara Patrick Manzoor S Andresen

Vedlegg

1. Valg MJB 2026-2.pdf

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Bjarte Myklebust
- Knut Morten Andresen

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

- Jon Ivar Myrlid
- Sarah Louise Søberg

Sak 21

Valg av medlemmer til valgkomité

Innstilling

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Valgkomitéen innstiller på gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Daniel Korsmoe
- Rune Gulliksen
- Trine Normann Olsen

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder Hanne Sørli	Plogveien 37
Styremedlem Synnøve Johannessen	Rugveien 51
Styremedlem Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Styremedlem Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Varamedlem Jon Ivar Myrlid	Rugveien 8
Varamedlem Aneta Johnsen	Plogveien 39
Varamedlem Patrick Manzoor S Andresen	Rugveien 25
Varamedlem Mathias Alther Somby	Våronnveien 4

Delegert til generalforsamling i OBOS

Delegert	
Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Hanne Sørli	Plogveien 37
Varadelegert	
Synnøve Johannessen	Rugveien 51
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon
Styret

Styret har kontor i Rugveien 30 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrekontoret holder stengt i alle skolens ferieuker.
Styrerommet har telefon 46 91 47 22 som blir besvart kun i åpningstiden, og e-post styret@manglerudjordet.no.
Se Manglerudjordet Borettslags hjemmeside på www.manglerudjordet.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Manglerudjordet Borettslag
Borettslaget består av 517 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

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

Gårds- og bruksnummer:

148 244

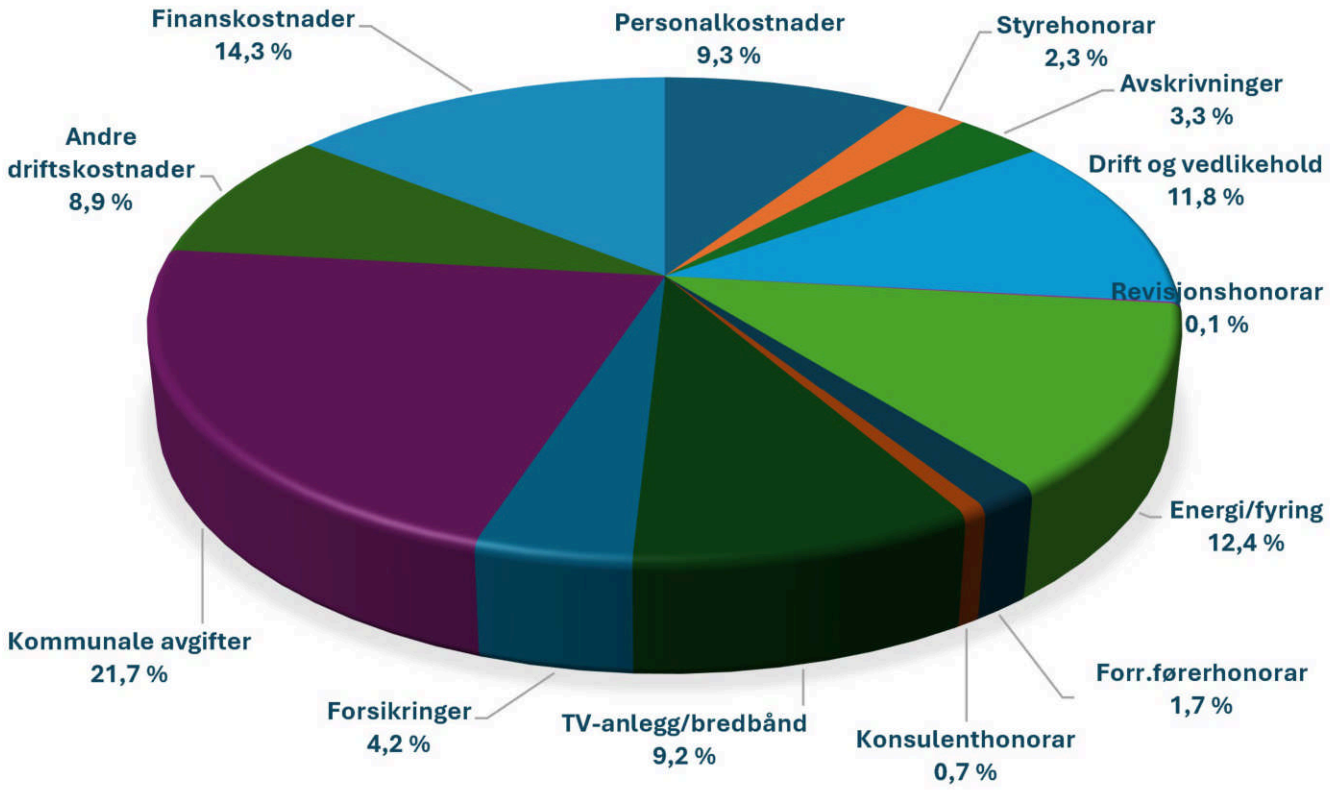
Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Manglerudjordet Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Leart Lokaj.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

Kostnadsdiagram Manglerudjordet Borettslag 2025



MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954571076, KLIENTNR. 138

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 926 321**	**2 998 352**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 360 579	3 647 942
Tilbakeføring av avskrivning	14	870 612	888 117
Fradrag kjøpesum anl.midler			-162 500
Tillegg for nye langsiktige lån	16	72 379 488	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-76 188 776	-2 436 726
Red. annen langs. gjeld		750	-250
Innsk. øremerk. bankkto		-9 991	-8 613
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 412 662**	**1 927 969**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 338 984**	**4 926 321**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 235 532	6 253 105
Kortsiktig gjeld		-896 548	-1 326 784
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 338 984**	**4 926 321**

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954571076, KLIENTNR. 138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 867 514	29 764 024	29 958 000	31 863 000
Vaskeri		1 850	400	0	0
Ladeinntekter elbil		233 984	10 107	0	0
Andre inntekter	3	249 271	691 759	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 352 620**	**30 466 290**	**30 158 000**	**32 063 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 432 249	-2 066 442	-2 205 000	-2 205 000
Styrehonorar	5	-615 000	-597 000	-597 000	-615 000
Avskrivninger	14	-870 612	-888 117	-900 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-26 250	-23 875	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-441 400	-433 075	-458 000	-478 610
Konsulenthonorar		-175 498	-484 394	-50 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-3 089 251	-4 238 555	-3 700 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 103 634	-1 019 036	-1 146 000	-1 250 000
Kommunale avgifter	8	-5 696 764	-5 230 781	-5 857 300	-5 811 820
Energi/fyring	9	-3 258 992	-3 315 155	-4 000 000	-3 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 414 916	-2 339 914	-2 392 000	-2 463 760
Andre driftskostnader	10	-2 325 653	-2 067 651	-2 103 400	-2 403 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 450 219**	**-22 703 993**	**-23 439 700**	**-23 859 520**
DRIFTSRESULTAT		**8 902 400**	**7 762 297**	**6 718 300**	**8 203 480**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	208 368	99 292	0	0
Finanskostnader	12	-3 750 189	-4 213 647	-3 997 000	-3 275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 541 821**	**-4 114 355**	**-3 997 000**	**-3 275 000**
ÅRSRESULTAT		**5 360 579**	**3 647 942**	**2 721 300**	**4 928 480**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		5 360 579	3 647 942		

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954571076, KLIENTNR. 138

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 927 700	101 927 700
Tomt		2 746 957	2 746 957
Andre varige driftsmidler	14	3 764 667	4 635 280
Øremerkede bankinnskudd		518 464	345 306
SUM ANLEGGSMIDLER		**108 957 788**	**109 655 242**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		73 005	0
Forskuddsbetalte kostnader		398 708	365 422
Andre kortsiktige fordringer	15	16 974	0
Driftskonto OBOS-banken		2 171 818	1 552 073
Driftskonto OBOS-banken II		24 231	43 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		57 274	67 602
Innestående i andre banker		11 559	0
Sparekonto OBOS-banken		5 481 963	4 224 945
SUM OMLØPSMIDLER		**8 235 532**	**6 253 105**
SUM EIENDELER		**117 193 320**	**115 908 347**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 517 * 100		51 700	51 700
Opptjent egenkapital		41 447 399	36 086 819
SUM EGENKAPITAL		**41 499 099**	**36 138 519**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	70 708 478	74 517 766
Borettsinnskudd		3 533 700	3 533 700
Annen langsiktig gjeld		555 495	391 578
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 797 673**	**78 443 044**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		266 297	216 561
Skyldige offentlige avgifter	17	126 705	133 012
Påløpte renter		8 819	190 366
Annen kortsiktig gjeld	18	494 727	786 845
SUM KORTSIKTIG GJELD		**896 548**	**1 326 784**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**117 193 320**	**115 908 347**
Pantstillelse	19	77 537 600	116 237 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2026
Styret i Manglerudjordet Borettslag

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

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	24 908 195
Forretningslokale	122 760
Tjenesteleilighet	115 656
Våtrom	5 146 000
Parkering	574 903
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 867 514**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjelag,antenneleie	241 717
Nøkler	7 554
SUM ANDRE INNTEKTER	**249 271**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 632 784
Overtid	-261 444
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-7 426
Påløpte feriepenger	-237 773
Arbeidsgiveravgift	-377 425
LO/NHO-ordningen (AFP)	-31 041
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-99 534
O/U premie	-1 369
Refusjon sykepenger	208 230
Annen refusjon	58 083
Kantinekostnader	-1 947
Andre personalkostnader	-47 819
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 432 249**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-615 000
SUM STYREHONORAR	**-615 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-13 244

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-26 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-26 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 071 036
Drift/vedlikehold VVS	-131 226
Drift/vedlikehold elektro	-198 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-806 214
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-623 589
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-70 693
Drift/vedlikehold garasjeanlegg traktor	-16 701
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-113 017
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-36 024
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 089 251**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 668 159
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-2 028 362
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 696 764**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 430 130
Fyringsolje	-1 828 862
SUM ENERGI / FYRING	**-3 258 992**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 827
Container	-251 449
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 642
Annen leiekostnad	-439 109
Annet driftsmateriale	-71 332
Renhold ved firmaer	-684 231
Andre driftskostnader	-115 541
Kontor- og datarekvisita	-23 822
Trykksaker	-28 235
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 244
Andre kontorkostnader	-88 253
Telefon, annet	-69 613
Porto	-2 430
Drivstoff	-32 442
Vedlikehold biler/maskiner	-287 611
Bilgodtgjørelse	-1 105
Reisekostnader, opplysningspliktig	-547
Kontingenter	-103 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-8 500
Bank- og kortgebyr	-3 062
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-63 487
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 325 653**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 646
Renter av sparekonto i OBOS-banken	200 696
Renter bank	2 026
SUM FINANSINNTEKTER	**208 368**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 749 981
Renter på leverandørgjeld	-208
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 750 189**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	24 402 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	77 525 700
SUM BYGNINGER	**101 927 700**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1079.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

El-sykler		
Tilgang 2018	400 000	
Avskrevet tidligere	-399 999	
		1
Feiemaskin		
Kostpris	17 600	
Avskrevet tidligere	-17 599	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2016	56 250	
Avskrevet tidligere	-56 249	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	45 990	
Avskrevet tidligere	-45 989	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2005	826 376	
Avskrevet tidligere	-826 375	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-42 842	
		0
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-45 393	
		1
Tørketrommel 5		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-45 393	
		1
Tørketrommel 6		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-45 393	
		1
Tørketrommel 7		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-46 076	
		2
Tørketrommel 8		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-46 076	
		2
Tørketrommel 9		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-46 076	
		2

Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-36 629	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2015	44 182	
Avskrevet tidligere	-44 181	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2016	65 455	
Avskrevet tidligere	-65 454	
		1
Benk		
Tilgang 2021	181 623	
Avskrevet tidligere	-145 300	
Avskrevet i år	-36 322	
		1
Graveringsutstyr		
Tilgang 2024	162 500	
Avskrevet tidligere	-54 167	
Avskrevet i år	-54 167	
		54 166
PC med utstyr		
Tilgang 2023	17 869	
Avskrevet tidligere	-7 445	
Avskrevet i år	-5 956	
		4 468
Varmepumpe		
Tilgang 2023	2 160 216	
Avskrevet tidligere	-252 024	
Avskrevet i år	-216 021	
		1 692 171
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2024	5 581 473	
Avskrevet tidligere	-3 009 485	
Avskrevet i år	-558 147	
		2 013 841
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 764 667**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-870 612**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering - forsikring	16 974
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 974**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,74 %.

Opprinnelig 2025	-72 379 488	
Nedbetalt i år	1 671 010	
		-70 708 478
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-70 708 478**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-57 274
Skyldig arbeidsgiveravgift	-69 431
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-126 705**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-237 773
Annen påløpt kostnad	-252 141
Annen kortsiktig gjeld	-4 813
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-494 727**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 533 700
Pantelån	70 708 478
TOTALT	**74 242 178**

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

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

Til generalforsamlingen i Manglerudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudjordet 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, 2. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Styrets arbeid i 2025

Styret har avholdt månedlige styremøter, 1 arbeidsmøte ifbm regnskapsmøte, 1 regnskapsmøte i OBOS, 1 arbeidsmøte ifbm generalforsamling og 1 generalforsamling, i tillegg til noen meglingsmøter med beboere og møte med garasjelagene. Styret har også vært representert på generalforsamling i OBOS. Styret var med på OBOS høstkonferanse. Videre gjennomfører styret løpende møter med leverandører og offentlige etater. Eksempel fra 2025 er møter med potensielle leverandører på salg og installasjon av solceller (som ble påbegynt i 2024).

Etter vedtak på Generalforsamling i 2024 om at styret skulle se på løsning for sykkelparkering i borettslaget har vi sett på flere ulike løsninger, og vi har fysisk testet noen løsninger. Utfordringen har vært at enten var det for omfattende og dyrt, eller så fungerte det ikke tilfredsstillende. Nå har styret endelig valgt og bestilt ett sykkelskur for en god og forhåpentligvis trygg parkering av sykler, fortrinnsvis elsykler. Se mer info på Vibbo/Manglerudjordet.

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

Økonomien til borettslaget er som nevnt god, vi har en relativt lav belåning og vi har en buffer med penger på bok, men det kommer fremtidige store vedlikeholdsbehov. For å unngå høye husleieøkninger i fremtiden har styret som målsetning å akkumulere mer penger på bok. Mesteparten av de pengene som nå akkumuleres på vår bankkonto kommer fra investeringer som gjør at vi sparer penger. Det at vi har penger på bok gjør at vi slipper veldig høye hopp i husleien når vi må ta store investeringer. For eksempel eventuell investering i solceller (eller bergvarme tilbake i 2019) er en investering som ikke fører til husleieøkning, fordi vi sparer mer enn vi investerer. Men for eksempel utskifting av vinduer, eller oppgradering av våtrom, er ikke lønnsomme, men det blir på et tidspunkt en nødvendig investering. Når det gjelder vinduer så har vi holdt på i flere år med å bytte ut de som har vært defekte eller ikke lenger er i tilfredsstillende stand. Det vil vi fortsette med, men på et tidspunkt vil det bli et større prosjekt for å bytte ut resterende. Dette ser vi som den mest økonomisk fornuftige tilnærmingen, i stedet for å bytte ut alle når bare noen få er i dårlig stand.

Husleieøkning i 2026 er i hovedsak grunnet økte kommunale avgifter. I 2015 utgjorde kommunale avgifter 11 % av borettslagets inntekter (altså husleien), i 2025 utgjorde den ca. 21 %. Dette vil utgjøre en enda større andel i 2027 (da skal Oslo kommune sin store utbygging av vannforsyning være ferdig) og det vil bli flere husleieøkninger de neste årene som følge av dette.

Styret har i 2025 videreført det gode samarbeidet med vaktmestrene og OBOS konsulent Line Hovland når det gjelder den daglige driften. Styret har gjennomført vakt på styrerommet hver mandag fra kl. 18:00 – 19:00 utenom skoleferiene. Dugnad (Rusken) ble tradisjonen tro gjennomført med servering av pølser og drikke til de fremmøtte, og Halloween-festen, med økonomisk støtte fra borettslaget, fortsetter å glede veldig mange. Det var også kjeller- og loftsrydding som vanlig på senvåren. Her fikk vi hjelp av hyggelige gutter og foreldre fra MS Fotball. Juletrefesten ble igjen godt besøkt og styret vil gjerne takke de som bidro med kaker og alle de som møtte opp.

Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2025:

- Innhentet tilbud på installasjon av solceller.
- Bistått parsellhagen i sak mot Oslo kommune
- Oppfølging av Våronnveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.

HMS:

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

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

Styret arbeider løpende i 2026 med:

- Undersøker muligheter for å montere solcellepaneler på takene våre.
- Fasadevask, mer info kommer på Vibbo.
- Etablering av låsbart sykkelskur.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 Ingen større prosjekter

2024 2 nye varmepumper og varmevekslere i undersentraler, lønnsomt og medfører ingen husleieøkning.

Utskiftning brannvarslere og slukkerapparat i alle leiligheter (10 års levetid)

Asfaltering gangveier.

Installasjon av fiber til alle leiligheter (gjennomført av Telenor).

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

2022 Ferdigstilte bommer ifbm lekeplassen.

2021 Nye avfuktere i alle tørkerom tilknyttet fellesvaskeriene.

2020 Etablerte nedgravd avfallshåndteringsanlegg i borettslaget og stengt søppelsjaktene i oppgangene, finansiert med salg av tjenesteleilighet for 3,3 Mkr.

Fjernet luftepiper for søppelrom og rehabiliterte resten av luftepipene.

2019 Installert 158 elbil-ladere.

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

2017 Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget. Byttet bom ved politistasjon.

2016 Vaskerioppgradering, nye maskiner i alle fellesvaskerier.

Rehabilitert fasade og tak på inngangspartiene.

Reforhandlet avtale med garasjelagene, denne avtalen var fra 1967, med

virkning fra 2017.

2015 Dørpumper på alle oppgangsdører.

2014 Bytte av porttelefoner (video), låssystem (elektronisk adgangssystem) og nye postkasser.

2013 Nye trær har blitt plantet i Våronnveien og Rugveien.

2012 Maling av kjellerganger og fellesrommene/sportsbodene.

2011 Oppussing av samtlige fellesvaskerier er ferdigstilt.

2008-2010 Ferdigstilling av våtrom og videreføring av malerarbeid (vinduer og

trappeoppganger).

2006 Det er montert fotoceller i alle trappeoppganger og nye motorvern-brytere i alle tørkerom i vaskeriene.

2001-2002 Varmepumper for varmtvannsdrift.

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

1995-1996 Rehabilitering av bygningene, omlagt tak, tilleggsisolering og teglfasader,

nye større balkonger.

1994 Makeskifte tomt, kjøp av tilleggsareal, nytt styrerom.

1993 Rehabilitering av inngangspartiene, garasjebygg, tørketromler i

vaskeriene

1988-1989 Fornyelse av fasader.

1987 Utskifting av vinduer og balkongdører.

Innstillingen til styret MJB 2026

Valgkomiteen vil også at styreleder og nestleder ikke er på valg samtidig og at styre består av minst 2 kvinner

Dette for at ikke all kompetanse blir borte vis de ikke tar gjenvalg

Som styremedlemmer er det foreslått følgende:

Jon Ivar Myrlid Rugveien 8

Sarah Louise Søberg Rugveien 5

Edith Cecilie Loftheim Rugveien 10

Som vara er det foreslått følgende:

1 Vara: Jan Erik Andersen Rugveien 10

2 Vara: Beata Brekkaas Rugveien 19

3 Vara: Aneta Johnsen Plogveien 39

4 Vara: Patrick Manzoor S Andresen Rugveien 25

Valgkomiteen tar gjenvalg

Rune, Trine og Daniel

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26
Selskapsnummer: 138 **Selskapsnavn:** MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
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

Protokoll til årsmøte 2026 for MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571076
Møtet ble avholdt 13. april kl. 18:00, Manglerud skole.

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
Styret foreslår Sven-Robby Dierkes som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Det var 86 fremmøtte andelseier, i tillegg ble det levert 15 fullmakter. Totalt stemmeantall: 101**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tommy Rønning og Anna Glæserud Samuelsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 635 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 635 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 7000.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 7000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til årsmøte - male oppganger

Fremmet av: Aleksandra Aas, Rugveien 21, leilighetsnr. 3038 - Andelsnr. 304

Det foreslås at borettslaget vurderer maling av oppgangene. Dagens fargevalg fremstår som utdatert, og en oppgradering til mer nøytrale farger vil kunne gi et mer helhetlig uttrykk. En oppgradering antas derfor å kunne bidra positivt både til bomiljøet og til opplevelsen av eiendommen som helhet.

Styrets innstilling
Styret har innhentet ca. priser på hva det koster å utføre maling av oppgangene. Pristilbudene beløper seg til mellom 5 til 8 millioner kroner.

Det blir behov for låneopptak for å finansiere malejobben, dette vil medføre en mindre husleieøkning.

Styret stiller seg positiv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt, mot 15 stemmer.**

9. Forslag til årsmøte - nedleggelse av vaskeri

Fremmet av: Berit Eriksen, Rugveien 41, leil. 3110

Nå som alle utgifter og strøm blir dyrere i årene som kommer, og husleien øker. Foreslår jeg og legge ned vaskeriene. Det vil bli en stor besvarelse for strømutgiftene.

Styrets innstilling
I Manglerudjordet Borettslag har vi siden byggene ble satt opp hatt velfungerende vaskerier for våre beboere. Leilighetene har små baderom, og det var ikke planlagt for å ha vaskemaskiner på egne bad.
I forbindelse med felles oppussing av bad i perioden 2008-2010 ble alle bad pusset opp, og mange valgte å fortsatt ha badekar som før, og la ikke opp til vaskemaskin på eget bad.
Dersom vi som borettslag skulle valgt bort vaskeriene, ville det vært et vedtak som burde vært utført før felles oppussing. Da ville hver og en kunne planlagt sitt nye bad med vaskemulighet.
Vi bør ikke nå, flere år etter oppussingen, velge bort for de mange som ikke har plass til dette selv.
Og vaskeriene er godt brukt av unge og gamle beboere, og etter fjorårets avstemming på generalforsamlingen, hvor kun forslagsstiller stemte for nedleggelse, vil styret heller ikke denne gangen stille oss bak forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble behandlet sammen med forslag 10, og ved avstemming falt sakene mot 1 stemme.**

10. Forslag til årsmøte - nedleggelse av vaskeri

Fremmet av: Marianne Bolstad, Plogveien 47, leilighetsnr. 3084, andelsnummer 350

Jeg ønsker å fremme samme forslag som i fjor.

Forslag: fjerne vaskekjeller ordning

Styrets innstilling
I Manglerudjordet Borettslag har vi siden byggene ble satt opp hatt velfungerende vaskerier for våre beboere. Leilighetene har små baderom, og det var ikke planlagt for å ha vaskemaskiner på egne bad. I forbindelse med felles oppussing av bad i perioden 2008-2010 ble alle bad pusset opp, og mange valgte å fortsatt ha badekar som før, og la ikke opp til vaskemaskin på eget bad. Dersom vi som borettslag skulle valgt bort vaskeriene, ville det vært et vedtak som burde vært utført før felles oppussing. Da ville hver og en kunne planlagt sitt nye bad med vaskemulighet. Vi bør ikke nå, flere år etter oppussingen, velge bort for de mange som ikke har plass til dette selv. Og vaskeriene er godt brukt av unge og gamle beboere, og etter fjorårets avstemming på generalforsamlingen, hvor kun forslagsstiller stemte for nedleggelse, vil styret heller ikke denne gangen stille oss bak forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble behandlet sammen med forslag 9, og ved avstemming falt sakene mot 1 stemme.**

11. Forslag til årsmøte - etablering av gangsti mellom Våronnveien 8 og 14

Fremmet av: Bojan Stozinic, Våronnveien 8, leil. 1068

Det finnes i dag ingen etablert sti mellom inngangene fra Våronnveien 8 og 14. Likevel brukes området hyppig av beboere som en naturlig og kort vei til blant annet vaskerommet.

Siden fortauet ligger på motsatt side av veien, ender mange opp med å gå over gresset, noe som allerede har skapt en uformell tråkksti.

Jeg foreslår at borettslaget etablerer en ordentlig gangsti på dette området, tilsvarende løsningen som allerede finnes mellom Våronnveien 14 og Plogveien 37. Dette vil gi bedre fremkommelighet, redusere slitasje på grøntarealet og skape en tryggere og mer forutsigbar ferdselsvei for beboerne.

Styrets innstilling
Styret ser behovet for enklere tilgang til vaskeri, samtidig ser vi at det er flere steder i borettslaget hvor det er lignende behov og potensielt vil det bli et vesentlig økt antall gangveier, utfordringer med mengden veier som skal vedlikeholdes (feks måkes vinterstid) og en annen trafikk utenfor beboeres vindu. Det ser vi ikke som ønskelig og styret stiller seg derfor negativ til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 1 stemme.**

12. Forslag til årsmøte - utskifting av dør på tørkerommet

Fremmet av: Bojan Stozinic, Våronnveien 8, leil. 1068

Jeg foreslår at døren på tørkerommet byttes til en løsning som holder bedre på varmen.

Dette vil kunne gi:

- mer effektiv tørking

- lavere energiforbruk

- bedre utnyttelse av rommet for beboerne

Styrets innstilling
Styret stiller seg negativ til forslaget. Styrets vurdering er at det er en uvesentlig effektivitetstap fra dagens dører ifht kostnaden ved å skifte ut dørene. Borettslaget gjennomførte Energikartlegging i 2024, dette tiltaket ble heller ikke nevnt som en potensiell energiinvestering for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

13. Forslag til årsmøte - mulighet for å innstallere en ekstra tørketrommel

Fremmet av: Bojan Stozinic, Våronnveien 8, leil. 1068

Mulighet for å installere en ekstra tørketrommel

Jeg ber styret utrede om det er praktisk og elektrisk mulig å bygge inn eller installere en ekstra tørketrommel i tørkerommet.

Dette vil øke kapasiteten og redusere ventetid for beboerne.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negativ til forslaget. I dagens løsning er antall vaskemaskiner og tørketromler dimensjonert i forhold til hverandre. I flere av fellesvaskeriene er det heller ikke fysisk plass.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

14. Forslag til årsmøte - beredskap

Fremmet av: Sissel og Oddvar Allergodt, Rugveien

Hei,
I disse beredskapstider lurer vi på, hvis strømmen skulle gå, hvordan vi kommer inn/ut av oppgangen. Låsen er jo elektrisk. Har fått høre at da må man ringe styreleder som har 4 nøkler! Kanskje man heller ikke får ladet mobilen. Kjellerlåsen har vi fått høre går på batteri. Synes dette er like viktig som å ha et beredskapslager.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget. I dagens løsning vil dørene, ved strømstans, kunne åpnes ved bruk av vrider på innsiden. Man vil ikke kunne komme inn ved strømstans, slik løsningen er i dag. Ved ny løsning, som styret stiller seg positiv til, er at dørene vil bli satt i ulåst stilling ved strømstans, da vil dørene kunne dyttes opp, både fra innsiden og utsiden.

Forslag til vedtak:
Ny innstilling; dørene settes i ulåst posisjon ved strømstans

✓ Vedtatt.

15. Forslag til årsmøte - vedlikeholdsplan for bygningsdelene i blokkene våre

Fremmet av: Beate Voetman, Rugveien 27, leil.3032

Hei,

Vil gjerne melde inn forslag om at styret lager en vedlikeholdsplan for bygningsdelene i blokkene våre.

Spesielt vinduene er 40 år gamle og nærmer seg eller er over endt levetid.
Eksempelvis er de fleste vinduene i vår leilighet daterte mellom 2/87 og 4/87. Endevinduet i stuen er datert 1/84.
Endt levetid merkes godt ved at det trekker inn fra vinduene, det renner regnvann inn ved kraftig regnvær og at vinduene er vanskelige å snu rundt for å få dem pusset utvendig.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget om å etablere en vedlikeholdsplan. Styret vil derfor fornye vår vedlikeholdsplan fra 2015.

Forslag til vedtak:
Fornye vedlikeholdsplan for bygningsdelene i blokkene våre

✓ Vedtatt.

16. Forslag til årsmøte - individuelle vannmålere

Fremmet av: Marianne Bolstad, Plogveien 47, leil. 3084, andel 350

Det foreslås at borettslaget/styret utreder og vurderer installasjon av individuelle vannmålere i hver boenhet, slik at kostnader til vann og avløp fordeles etter faktisk forbruk. Dette vil gi en mer rettferdig kostnadsfordeling ved at hver husstand betaler for sitt eget forbruk, og samtidig bidra til økt bevissthet rundt vannbruk. Individuell måling fører ofte til redusert totalforbruk, noe som vil kunne gi både økonomiske besparelser og en positiv miljøeffekt gjennom lavere vann- og energibruk.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negativ til forslaget. Under er vår begrunnelse.

I forbindelse med overgang til vannmålere i Oslo kommune, så er rådene som gis som følger:
Fra 1. januar 2026 blir vann- og avløpsgebyret for de med vannmåler i Oslo betydelig dyrere, med en varslet økning på 23,5 prosent, sammenlignet med 4,5 prosent for de uten. Til tross for dette høye gebyret, viser beregninger at det fortsatt lønner seg for de fleste å måle reelt forbruk.
Viktige punkter om vannmåler i Oslo:
Prisøkning 2026: Aftenposten og Avisa Oslo bekrefter at de med vannmåler får en vesentlig høyere avgiftsøkning (23,5 %) enn de med stipulert forbruk (4,5 %).
Fortsatt lønnsomt: Ifølge OBOS vil de fleste (åtte av ti leiligheter) fortsatt spare penger på å ha vannmåler, da de kun betaler for det faktiske forbruket, som ofte er lavere enn det stipulerte.
Leiegebyr: Det koster i underkant av 2500 kroner i året i vannmålergebyr (for standard 20mm måler) å leie måleren fra kommunen.
· For en gjennomsnittsbolig i 2026 er totalen for vann og avløp beregnet til i overkant av 9 800 kroner inkludert mva for de med måler, ifølge Oslo kommune.

Pr 2025 – var gjennomsnitt pr leilighet kr 7068,- i vann og avløpsavgift til kommunen og med 4,5% økning i 2026 vil vi lande på kr 7386,-.
Og da er beløpet beregnet uten forskjells-nøkkel pr kvadrat, kun delt på antall leiligheter. MEN; vi er 518 leiligheter, og å installere og om vi leier vannmålere for alle, vil kostnaden til vannmålergebyr til kommunen være kr 1 297 500,- pr år. I tillegg vil det være en installasjonskostnad pr leilighet.

Vi har i dag kollektivt ansvar for vann- og avløpskostnader, og fordelingen er etter nøkkel som styres av størrelse på leilighetene og det gjør at de med mindre leilighet betaler mindre. Selv om det bare bor 1 person i både 3 og 4-roms leiligheter.
Og for de som bor lengst unna kilden, så må vannet renne en stund før man både får ønsket varmt og kaldt vann. Dette henger igjen fra vår gamle interne infrastruktur.

Så pr i dag, er kost-nytte-forholdet ikke i favør av å installere vannmålere.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

17. Forslag til årsmøte - installasjon av solceller

Forslag: Solceller

Investering i solceller på våre tak vil være en lønnsom investering og gjøre behovet for fremtidige husleieøkninger mindre. Investeringen vil ikke føre til husleieøkning. De husleieøkningene som vil komme i fremtiden vil være fra prisstigninger på andre kostnader som kommunale avgifter blant annet.

En investering i solceller på 11 av våre 13 tak vil kunne spare oss flere millioner til sammen over de neste 30 årene. I den mest forsiktige antagelsen, dersom norgespris fortsetter å gjelde i 30 år, (med en vanlig prisstigning) så vil besparelsen være ca 6 Mkr til sammen over 30 år. Norgespris er bestemt å gjelde ut 2026, uvisst om det fortsetter etter det. Dersom ordningen etter det blir en strømstøtte som vi hadde før norgespris, er besparelsen litt vanskeligere å beregne fordi strømprisen er usikker, men om vi bruker strømprisen i 2024 vil besparelsen være ca 11 Mkr til sammen over 30 år.

Andre fordeler med solcelle er at borettslagets totale strømforbruk fra strømnettet går ned, siden vi produserer en del av strømmen selv. Det vil gjøre at vi potensielt kan få bedre renter på lån, såkalt grønne lån. Etter våre egne beregninger vil vi nærme oss energiklasse B som er dagens krav fra for eksempel Nordea for å få grønt lån. I tillegg er det mye politisk debatt rundt krav om (etter)isolering og krav til strømforbruk i boliger for å nå internasjonale klimamål. Med solceller vil vi være nærmere å tilfredstille sånne type krav. Disse sistnevnte fordelene er ikke vektlagt i styrets vurderingen om å foreslå installasjon av solceller.

Forutsetninger for installasjon:

Godkjenning fra GF

Godkjennelse fra konsulenter på at bæreevnen på takene våre tåler solceller (i praksis vil takene våre måtte vurderes ut fra dagens krav til dimensjonering av tak, som er strengere enn da takene ble bygget)

Godkjennelse fra Oslo Kommune

Alle de tre ovenstående kravene vil måtte innfris før vi kan signere avtale om installasjon.

Estimert investering er på ca 10,8 Mkr, og allerede godkjent søknad fra Oslo Kommune vil gi oss støtte på 2,6 Mkr. Så faktisk investering for oss er estimert til 8,2 Mkr. I tillegg vil det påløpe konsulentbistand estimert til ca 100.000 kr og vurdering av bæreevne tak på ca 50.000 kr. Eksempelvis vil solceller på 11 av 13 tak produsere ca 620.000 kWh strøm i året. Levetiden på panelene er 30 år. Dette vil utgjøre ca 20 % av borettslagets totale strømforbruk. Vi beregner i dette eksempelet besparelsen til sammen over 30 år til minst netto 6 Mkr (Det vi sparer minus det vi investerer) , men mer realistisk tosifret millioner kroner i besparelse.

Litt enklere forklart: Ved å investere 8,2 Mkr vil vi betale 14 Mkr mindre til strøm i løpet av de neste 30 årene og netto besparelse er 6 Mkr (målt i nåverdi).

Styrets innstilling
Forslaget: Styret ber om godkjenning fra GF til å gå videre med prosjektet med en ramme på 10 Mkr som inkluderer alle søknader, godkjenninger, konsulentbistand, solcellene og selve installasjonen. Investeringen vil ikke medføre husleieøkning.

Forslaget ble vedtatt på styremøte med 2 stemmer i mot.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 54 stemmer for, 33 stemmer mot. Forslaget oppnådde ikke 2/3 flertall.**

18. Forslag til årsmøte - endring i Husordensreglene

Endring i: Alminnelige ordensregler

Overskrift endres fra:

"VASKING AV TØY OG BRUK AV FELLES TØRKELOFT"

til

"VASKING AV TØY OG BRUK AV FELLES TØRKELOFT OG KJELLERROM"

Styrets innstilling
Styret ber Generalforsamling stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring i Husordensreglene
> ✓ **Vedtatt.**

19. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år, samt 4 varamedlemmer for 1 år.

Se vedlegg for valgkomitéens innstilling.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Edith Cecilie Loftheim
Jon Ivar Myrlid
Sarah Louise Søberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Edith Cecilie Loftheim
Jon Ivar Myrlid
Sarah Louise Søberg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
1. vara Jan Erik Andersen
4. vara Patrick Manzoor S Andresen
2. vara Beata Brekkaas
3. vara Aneta Johnsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
1. vara Jan Erik Andersen
4. vara Patrick Manzoor S Andresen
2. vara Beata Brekkaas
3. vara Aneta Johnsen

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Morten Andresen

Bjarte Myklebust

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Morten Andresen
Bjarte Myklebust

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Ivar Myrlid
Sarah Louise Søberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Jon Ivar Myrlid
Sarah Louise Søberg

21. Valg av medlemmer til valgkomité

Innstilling
Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Valgkomitéen innstiller på gjenvalg.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Gulliksen
Daniel Korsmoe
Trine Normann Olsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Rune Gulliksen
Daniel Korsmoe
Trine Normann Olsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 138
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. november kl. 12:00 og lukker 7. november kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/138

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

Dersom man er forhindret fra å stemme digitalt, så kan utfylt stemmeseddel leveres i styrets postkasse (Rugveien 30) senest 7. november kl. 12.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Knut Morten Andresen.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner foreslås Rune Gulliksen og Steffen Søberg

---

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere fra PwC Norge som blir med over til det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi kundene enda bedre revisjonstjenester. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet til boligselskaper.

Dette medfører at PwC Norge sier opp sitt revisjonsoppdrag med Manglerudjordet Borettslag og vi må inngå ny avtale med et annet firma om revisjon.

I henhold til Borettslagsloven § 9-2 så er det Generalforsamlingen som skal velge ny revisor, og styret innstiller på at det nye selskapet, Tell, velges som borettslagets revisor. Ansvarlig revisor hos Tell har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår, noe styret anser som viktig i valg av revisor.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell, organisasjonsnummer 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.11.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 7.11.25
Selskapsnummer: 138 **Selskapsnavn:** MANGLERUDJORDET 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

Som møteleder foreslås Knut Morten Andresen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Rune Gulliksen og Steffen Søberg

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell, organisasjonsnummer 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571076
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 12:00 til 7. november kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 164.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder foreslås Knut Morten Andresen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner foreslås Rune Gulliksen og Steffen Søberg
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
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: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Med bakgrunn i PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere fra PwC Norge som blir med over til det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi kundene enda bedre revisjonstjenester. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet til boligselskaper.

Dette medfører at PwC Norge sier opp sitt revisjonsoppdrag med Manglerudjordet Borettslag og vi må inngå ny avtale med et annet firma om revisjon.

I henhold til Borettslagsloven § 9-2 så er det Generalforsamlingen som skal velge ny revisor, og styret innstiller på at det nye selskapet, Tell, velges som borettslagets revisor. Ansvarlig revisor hos Tell har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår, noe styret anser som viktig i valg av revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Tell, organisasjonsnummer 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 142
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

KNUT MARTIN ANDRESEN

S.0138
Manglerudjordet
Borettslag

Stetten k. Søberg

S.0138
Manglerudjordet
Borettslag

A P P R O B A S J O N.

Jnr. 2460/55/RGO/AaK.

Ang. Gnr. 148, bnr. 188 m. fl., bl. 6+7, nabolag J.

Anmelder: Ark.ne Engh & Qvam, Universitetsgt. 14, Oslo.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 11 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo Bygningsråd som i møte den 31/8-1955 fattet følgende vedtak:

1. "På de betingelser som er stillet av Oslo helseråd den 2/8-1955 og av Oslo brannvesen" 3/8-1955 anbefales unntak fra byggeforskriftenes kap. 24 § 4 vedr. gesimser av tre. I henhold til brannsjefens bemerkninger, pkt. 5, anbefales ikke gavler utført av trekonstruksjon, men må utføres av 1-stens mur.

2. Forholdet med bare 1-dørs skille mellom forstue og trapperom og mellom w.c.rom og forstue godkjennes på betingelse av at det innsettes en ekstra dør i tilfelle ulemper skulle oppstå. Det kreves at dør til w.c. gjøres tett og at det ordnes direkte friskluftilførsel til w.c. og avtrekk. Forslag må sendes inn (til godkjennelse.)

Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, kfr. vedlagte gjenparter av 2/8 og 3/8-1955.

I henhold til Deres skriv av 5/1-1956 forutsettes det at det innsettes dør mellom entre og forstue. Reviderte etasjeplaner må omgående innsendes.

Før byggetillatelse kan gis må vann- og kloakkforholdene være i orden. Videre må før byggetillatelse kan gis departementets unntak vedr. gesimser av tre være meddelt.
For øvrig vises til nedenfor nevnte punkter:

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn mv. være betalt,
3. arbeidstillatelse foreligge,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanleggmå anmeldes særskilt.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 19. januar 1956.

Knut Frogner
bem.

R. Glasø-Olsen.

O S L O K O M M U N E

Bygningskontrollen
Trondheimsveien 5 III
EA/AB.

Oslo, den 11/4-1956.

Herrer arkitekter Engh & Qvam,

Universitetsgt. 14,

Oslo.

Ad. Söknad om dispensasjon for gnr. 148, bnr. 188 m.fl. Manglerud, nabolag J, bl. 6+7, 8+9, 10+11, 12+13 og 26+27, tilhörende Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Deres andragende om dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 24, § 4 har vært oversendt Det Kgl. Kommunal- og Arbeidsdepartement som den 20/3-1956 meddeler följende:

"I henhold til § 7 i lov om bygningsvesenet av 22. febr. 1924 meddeles dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 24, § 4, for oppföring av hus med gesimser av tre på ovennevnte eiendom.

Dispensasjonen meddeles i samsvar med innsendt söknad og tegninger på de vilkår som er fastsatt av formannskapet i Oslo den 24. februar 1956."

Formannskapet sluttet seg i möte 24/2 1956 til bygningsrådets vedtak av 31/8-1955 som er meddelt Dem herfra den 19/1-1956.

Oslo bygningskontroll

Y. Riis
bem.

Erling Aver

Arkitektene Engh & Qvam,
Universitetsgt. 14
O s l o

12. desember 1956

arkitekt Glasø-Olsen

EA/RH 56/1647

Ad. Dispensasjon fra bygningsloven for hus på gnr.148 bnr.188 m.fl
Manglerud, blokkene 6-13, 19-21 og 26 og 27.
Byggherre: Oslo bolig og sparelag.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har i skriv av 22/11-1956 til kommunikasjonsrådmannen meddelt følgende:

"I henhold til § 7 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 meddeles dispensasjon fra bestemmelsene i § 114.2 i bygningsloven samt kap. 19 § 8, pkt.1 i departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949, for oppføring av hus på ovennevnte eiendom.

Dispensasjon meddeles i samsvar med innsendt søknad og tegninger på de vilkår som er fastsatt av formannskapet i Oslo den 2.november 1956.

..... "

Formannskapet sluttet seg i møte 2/11-1956 til bygningsrådets vedtak av 5/9-1956, hvorav gjenpart vedlegges.

Harald Wildhagen
bygningssjef

Erling Aver

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen.

Jnr.54/1474-m.fl/RGO/AaK.

Herrer arkitekter Lingh & Qvam,
Rådhusgt. 17,
Oslo.

Ad våningshus på gnr. 148, bnr. 188, blokkene 1 - 27, Manglerud/Jordet, tilh. Oslo Bolig og Sparelag.

Innsendte forslag til utvendige veggfarger, medsendt Deres skriv av 16/8-1957, godkjennes under forutsetning av at vinduene males hvite.

Oslo bygningskontroll, den 4. september 1957.

Y. Riis
bem.

R. Glass-Olsen.

Jnr. 2460/55/RGO/AaK.

Herrer arkitekter Engh + Qvam,
Universitetsgt. 14,
Oslo.

Ad våningshus på gnr. 148, bnr. 188 m.fl., blokk 6+7, nabolag J, tilhørende Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldte 2 stk. tegninger (etasjeplaner) approberes.

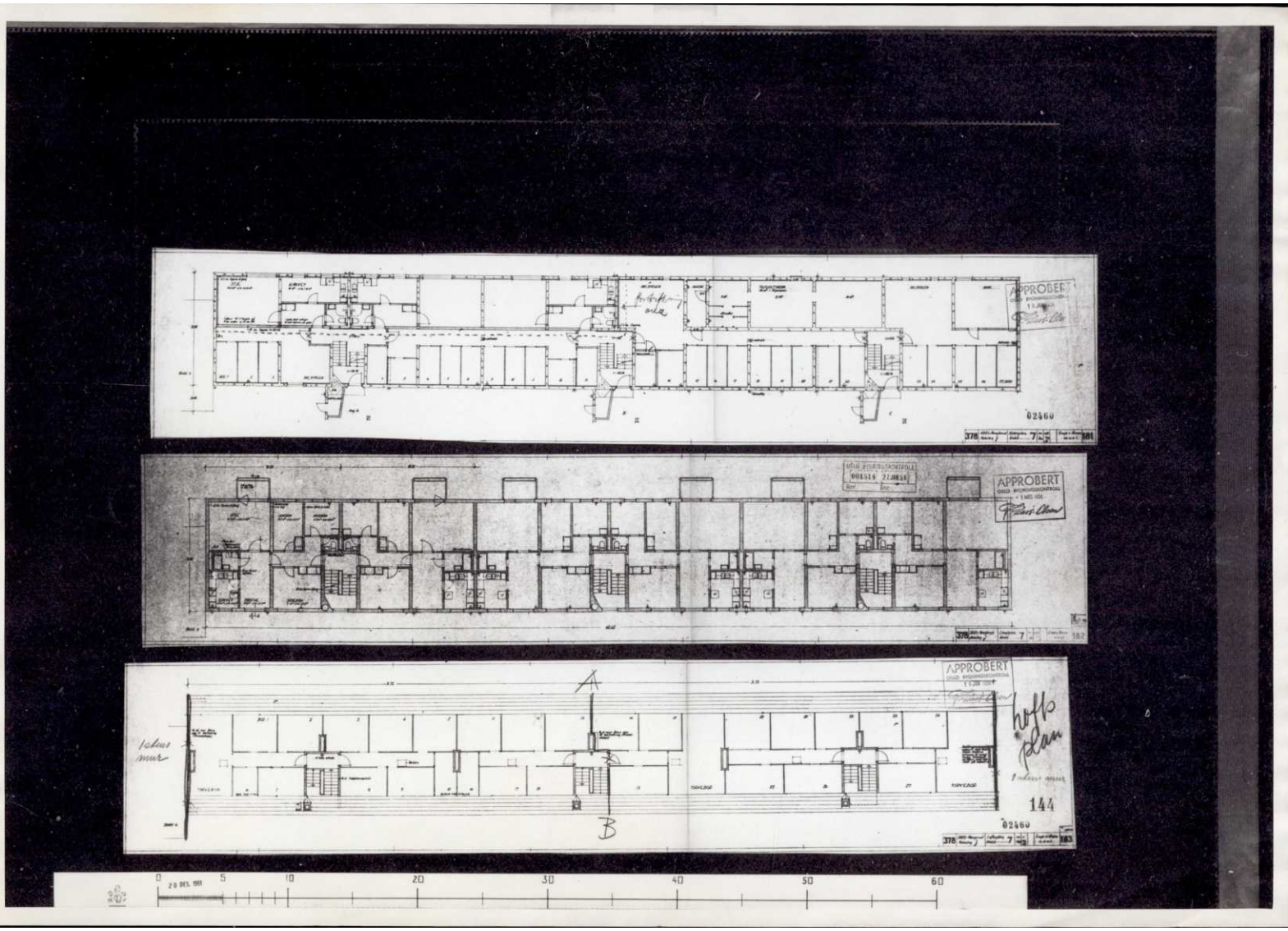
2 stk. tilsvarende tegninger stemplet approbert 19/1-1956 utgår og må innsendes hertil (arkitekt R. Glasø-Olsen) for makulering.

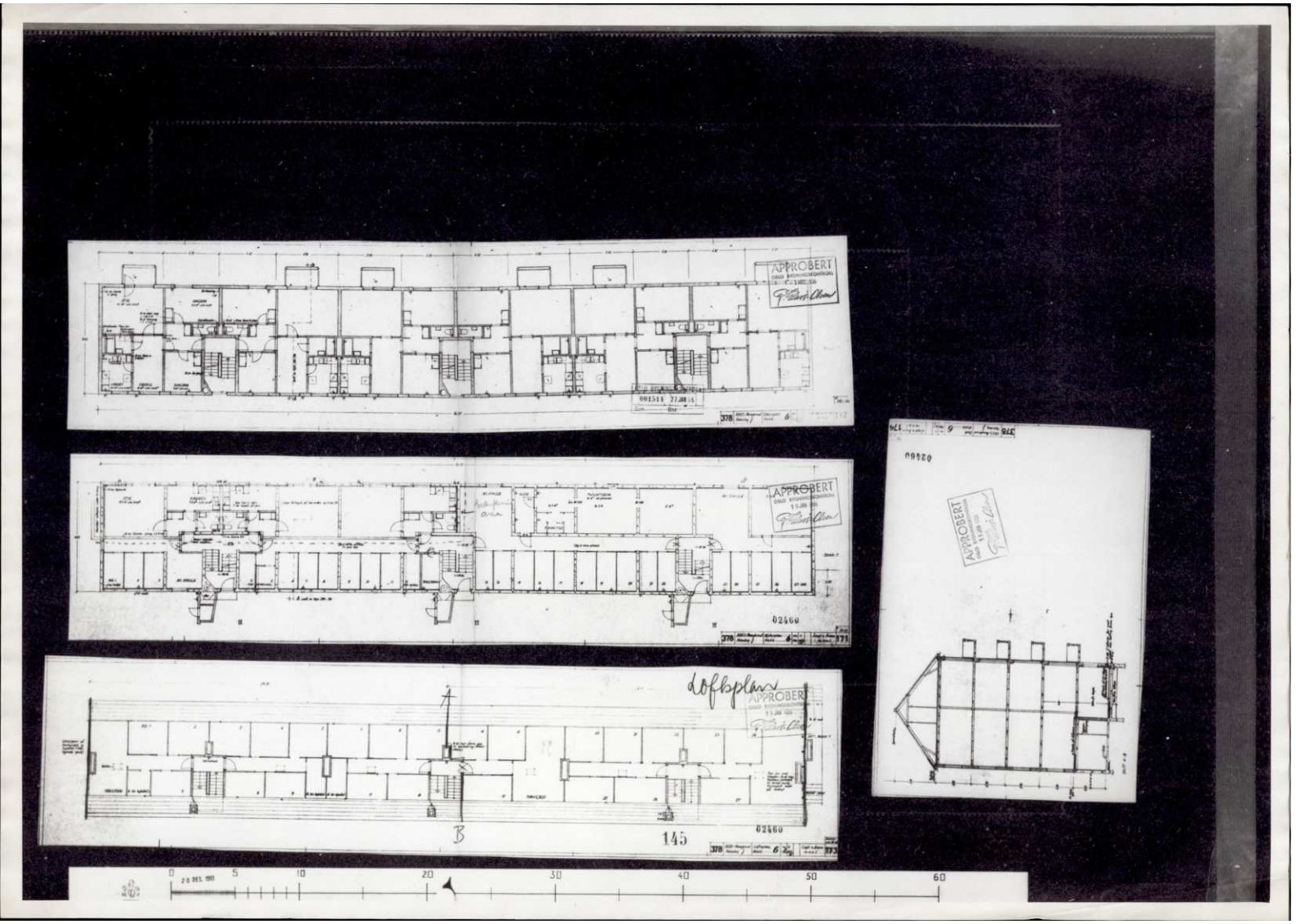
For øvrig vises til approbasjonsskriv av 19/1-1956.

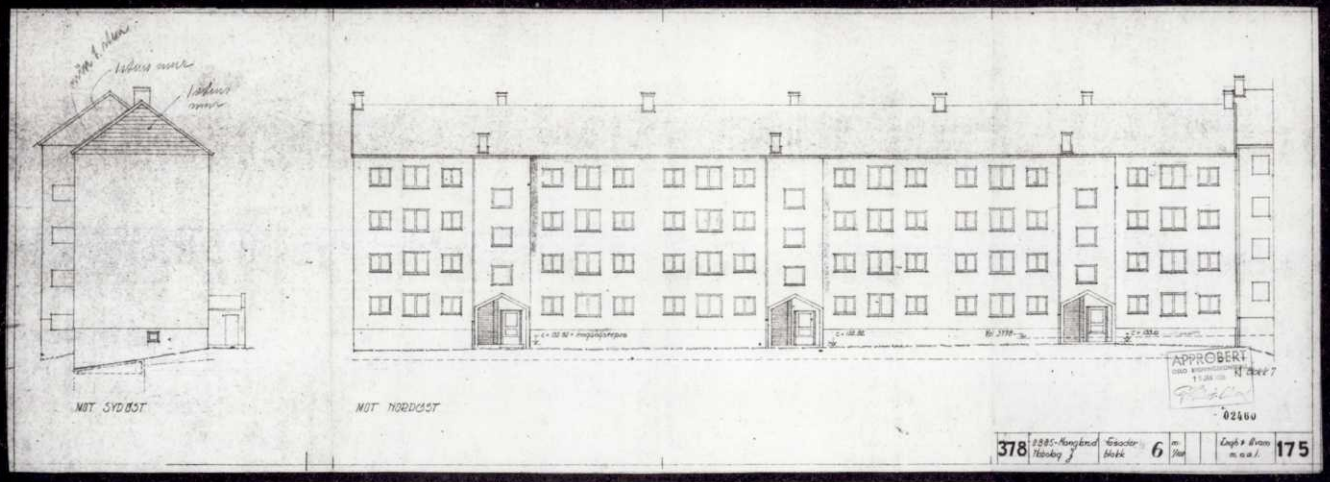
Bygningssjefen i Oslo, den 1. mars 1956.

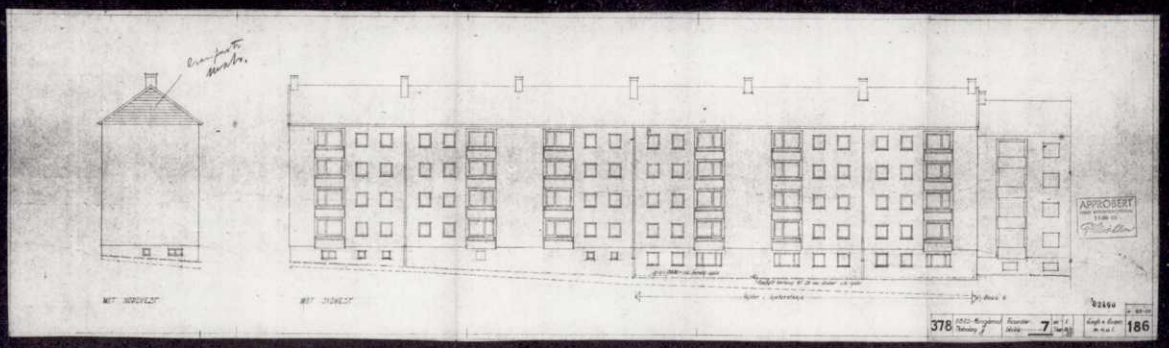
Y. Riis
bem.

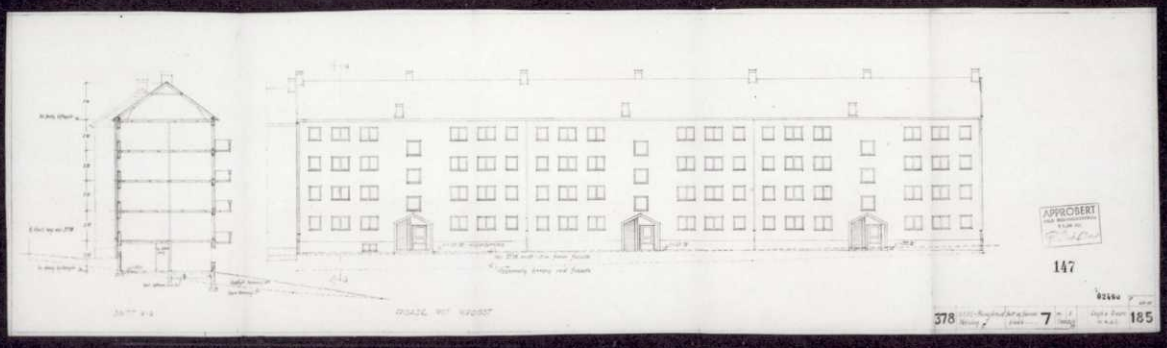
Er mottatt og makulert R. Glasø-Olsen.


APPROBERT
02460
APPROBERT
APPROBERT
A
B
144
02460
0
5
10
20
30
40
50
60

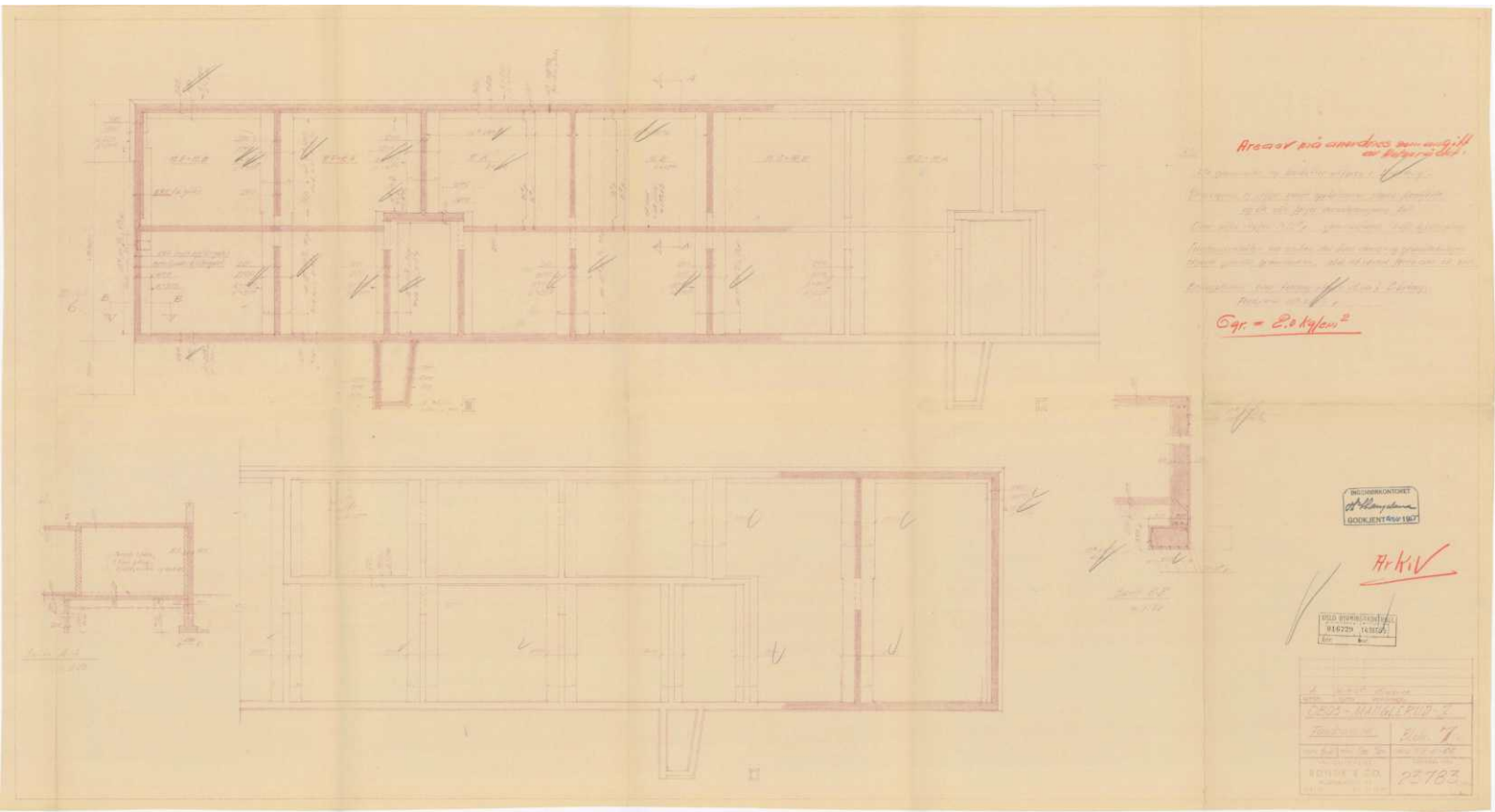

APPROBERT
02460
Lofbsplan
B
145
0 5 10 20 30 40 50 60


MOT SYDØST
MOT NORDVEST
APPROBERT
02460
378
146
176


APPROBERT
186


APPROBERT
147
185

7



Arrenderen på anvendes som angivet
av Byggnadsnämnden.

Egr. = 2.0 kg/cm²

INGENJÖRSKONTORET
GODKJENT 4/9 1907

ARKIV

STOCKHOLMS STADSARKIV
A16229 14/8 50

Fol. 1

25783

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Thams og Gaare Arkitektkonor AS
Bygdø Alle'5

0257 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940065559	95/3548

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Kr. Jacobsen	18. januar 1995

Arbeidssted : 148/0244 Rugveien 15-17-19-21-23-25
Byggherre : Manglerudjordet Brl. v/Aanstad, Rugveien 35, 0679 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING: NY YTTERKLEDNING, NYE BALKONGER
BOLIGBLOKK 6/7

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2, 3, samt mottatt beskivelse approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

* Søknad om ansvarsrett må innsendes.

* Konstruksjonstegninger, med statiske beregninger for balkonger og teglforblending på fastboltet betongkonsoll, må innsendes for godkjenning.

* Rørleggerarbeider må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

* Balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 43:3.

* Rekkverk og håndlister må oppsettes i henhold til byggeforskriftenes kap. 44:3.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kjell Kr. Jacobsen
Avd. ark.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Aronsen, Svein Erik
Stensrudbakken 5

2009 NORDBY

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	940065559	95/53397

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Kr. Jacobsen	24. august 1995

Arbeidssted : 148/0244 Rugveien 15-17-19-21-23-25
Byggherre : Manglerudjordet Brl. v/Aanstad, Rugveien 35, 0679 OSLO
Arbeidets art: REHAB.FASADER/ NYE BALKONGER

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- ogbygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende

skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kjell Kr. Jacobsen
avd.ark.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Thams og Gaare Arkitektkonor AS
Bygdø Alle'5

0257 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940065559	97/372
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Kr. Jacobsen	7. januar 1996

Arbeidssted : 148/0244 Rugveien 15-17-19-21-23-25
Byggherre : Manglerudjordet Brl. v/Aanstad, Rugveien 35, 0679 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BLOKK 6/7

TILLEGG

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad. Søknaden omfatter innglassing av de tidligere godkjente balkonger, med lik utførelse for hele borettslaget.

Tilleggssøknad med tegning nr. 4 og 5 samt brev av 13.06.96 godkjennes. Tidligere godkjent tegning nr. 1 og 2 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Approbasjon.
Approbasjon ble innvilget 18.01.95. Igangsettingstillatelse ble gitt 24.08.95 og melding om midlertidig brukstillatelse ble gitt 02.10.96.

Tilleggssøknad.
Innglassing av balkonger er foreslått med skyvbare aluminiumsrammer med enkelt glass. Balkongrekkene avsluttes øverst med skråstilt, herdet glass. Aluminiumsrammene foreslås lakkert i samme farge som balkongenes stålprofiler.

Innkomne uttalelser.
Det foreligger ingen protester knyttet til tilleggsøknaden.

Dispensasjon.
Det foreligger ingen dispensasjonforhold knyttet til tilleggsøknaden.

IGANGSETTINGSTILLATELSE:

Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage byggetillatelsen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kjell Kr. Jacobsen
Overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Manglerudjordet Brl. v/Aanstad
Rugveien 35

0679 OSLO

Aronsen, Svein Erik
Postboks 84 Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940065559	96/65974

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	2. oktober 1996

Arbeidssted : 148/0244 Rugveien 15-17-19-21-23-25
Byggherre : Manglerudjordet Brl. v/Aanstad, Rugveien 35, 0679 OSLO
Arbeidets art: REHAB.FASADER/ NYE BALKONGER

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 25.09.96. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for de nye balkongene og rehabiliteringen.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.01.97:

1. Innkommet tilleggsmelding for innglassing av balkonger ligger til behandling.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

-Befaringen ble foretatt av Inger Marie Eldøy, tlf. 22 66 22 41 kl. 13-14.30.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ny fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rugveien 19 og 21	Gnr.148,bnr.244	79/640

Byggherre

Manglerudvangen Borettslag
v/OBOS
Hammersborg torg 1
OSLO 1

LOF/LO

Ansvarshavende

Byggm. Gjermund Wåle
Bjørnslettveien 4
OSLO 3

Dato
24. oktober 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PRO INVENIA AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.01.2023
	202206337 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse: RUGVEIEN 25
Tiltakshaver: TELENOR INFRA AS
Tiltakstype: Antenner

Eiendom: 148/244/0/0
Søker: PRO INVENIA AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Rugveien 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppgradering av basestasjon på taket, mottatt 2. januar 2023.

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 202206337			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/6
Bilder			1/8

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
TELENOR INFRA AS, Postboks 800, 1331 FORNEBU

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO
kenneth@ringside.no

Dato: 23042010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200802848-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUGVEIEN 15 - 25	Eiendom:	148/244
Tiltakshaver:	Manglerud borettslag	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RUGVEIEN 15 - 25

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

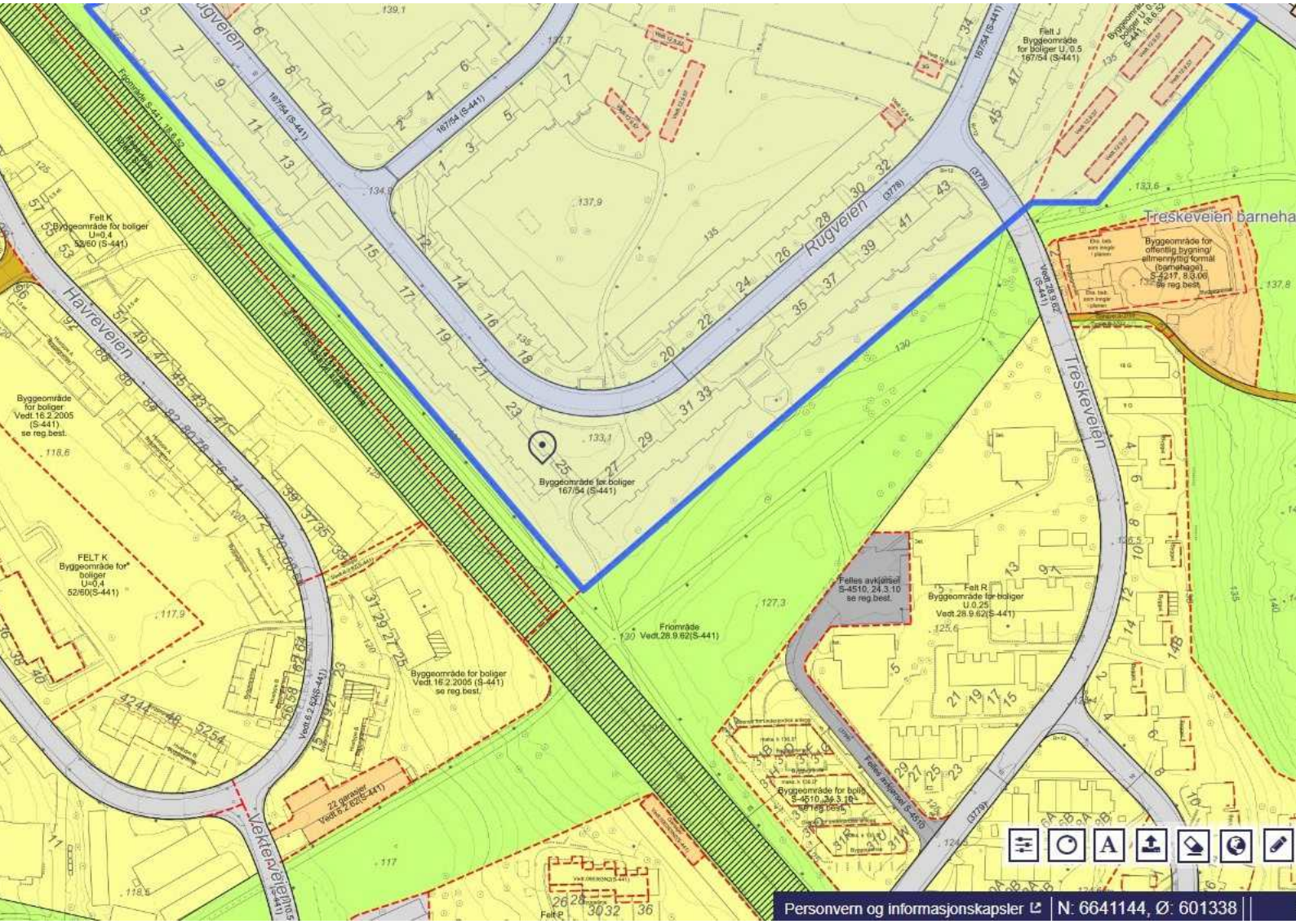
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

Kopi til:
OBOS - Manglerud borettslag, v/ Rugveien 15-25, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO


Rugveien
Havreveien
Treskeveien
Vektervegen
Byggeområde for boliger 167/54 (S-441)
Felt J Byggeområde for boliger U_0.5 167/54 (S-441)
Felt K Byggeområde for boliger U=0,4 52/60 (S-441)
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage) S-4217, 8.3.06 se reg.best.
Treskeveien barneha
Byggeområde for boliger Vedt.16.2.2005 (S-441) se reg.best.
FELT K Byggeområde for* boliger U=0,4 52/60(S-441)
Friområde Vedt.28.9.62(S-441)
Felt R Byggeområde for boliger U_0.25 Vedt.28.9.62(S-441)
Felles avkjørsel S-4510, 24.3.10 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-4510, 24.3.10 se reg.best.
22 garasjer Vedt.8.2.65(S-441)
Personvern og informasjonskapsler
N: 6641144, Ø: 601338

Oslo

16754

Gnr. 148, bnr. 188, Manglerud, bebyggelsesplan for nabolag J. Arkitektene Engh og Qvam.

16754 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195403701

Vedtaksdato: 09.03.1954

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rugveien 25, 0679 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 244, andelsnr. 427 i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260222

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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