PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

RUGVEIEN 8

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rugveien 8

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 174 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	24 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud senter Linje 78A, 78B	3 min 0.3 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	4 min 2.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.4 km

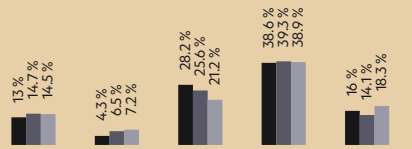
BARNEHAGER

Gårdstunet barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.2 km
Storgården barnehage (1-5 år) 130 barn	6 min 0.5 km
Treskeveien barnehage (1-6 år) 94 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Manglerud	4 min
Coop Extra Manglerud Senter	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Manglerud/Søndre Ryen	2 371	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

Høyenhallen/Fokushallen	7 min
Høyenhall skole	8 min
Fresh Fitness Manglerud	4 min
Manglerud bad	8 min

«Det er rolig, og hyggelige omgivelser, med alt nødvendig i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

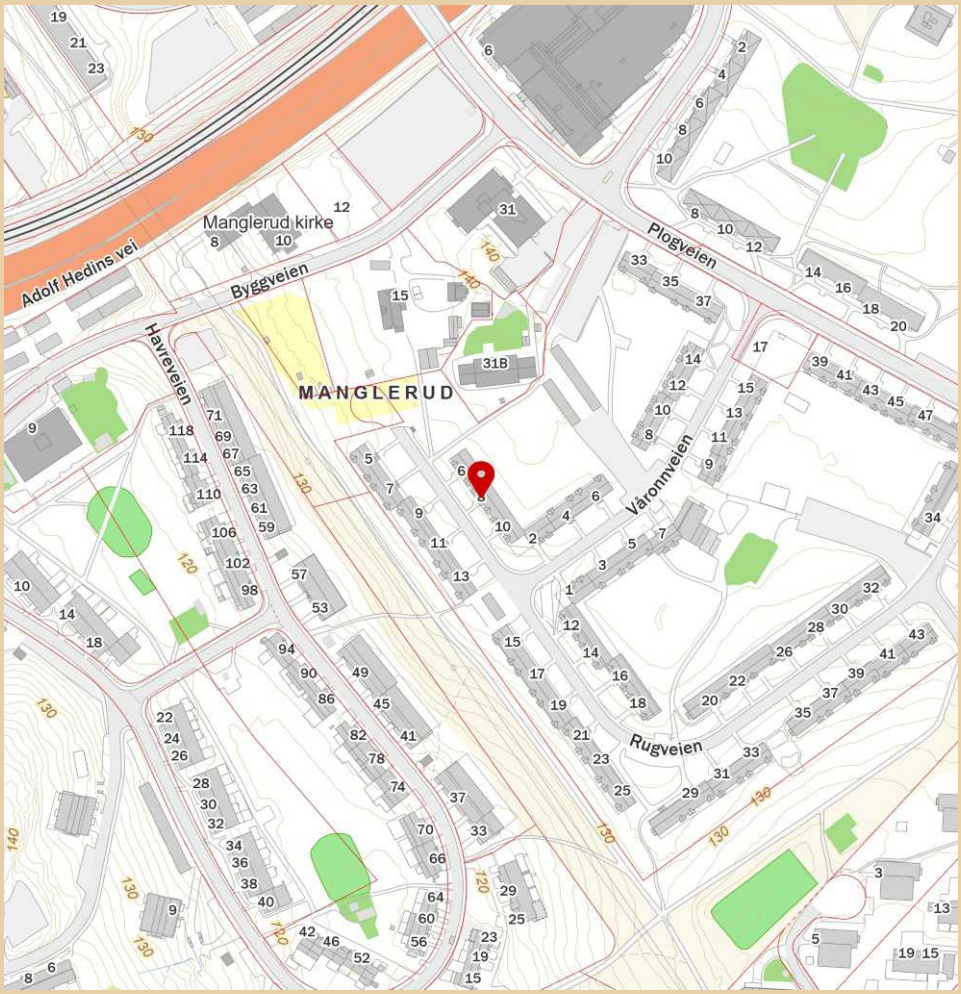
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

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

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Rugveien 8 , 0679 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 244

Andelsnummer 193

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1345 **Referansenummer:** AH6531

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

NØYTRAL AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

NITO

Haugane Takst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Boligen fremstår som en normalt vedlikeholdt leilighet hvor flere overflater er modernisert i 2026, blant annet med ny parkett, nye lister, ny benkeplate og vask på kjøkkenet, oppussede kjøkkenfronter samt flis på flis på badet. Det er likevel registrert enkelte forhold som må forventes på grunn av alder og som medfører behov for vedlikehold eller oppfølging over tid.

De viktigste avvikene gjelder eldre vinduer fra 1987/1989 og dører fra 1982, som har passert en stor del av forventet levetid. Det må derfor påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt.

Badet ble rehabilitert av borettslaget i 2009/2010, og det er senere lagt fliser på eksisterende fliser i 2026. Badet fremstår uten registrerte tegn til fuktskader ved befaringen, men membranen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og dokumentasjonen på den senere oppgraderingen er begrenset. I tillegg har badet kun naturlig ventilasjon, noe som gir økt risiko for opphopning av fuktig luft og er vurdert til TG2.

Toalettrommet er gitt TG2 fordi det kun har naturlig ventilasjon, og fordi det ikke er registrert tilfredsstillende løsning som synliggjør en eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader dersom en lekkasje skulle oppstå.

Kjøkkenet fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Det eneste registrerte avviket er at kjøkkenet har kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk til det fri, noe som er vanlig i eldre leiligheter og ofte vanskelig å utbedre.

Det er også registrert et HMS-forhold ved at rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Dette bør tas med i vurderingen av sikkerheten ved bruk av balkongen.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt med en normal teknisk tilstand sett i forhold til alder. De registrerte avvikene er i hovedsak aldersrelaterte og knyttet til vinduer, dører, våtrommenes ventilasjon og membranalder, samt manglende lekkasjeindikering ved innebygget sisterne.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

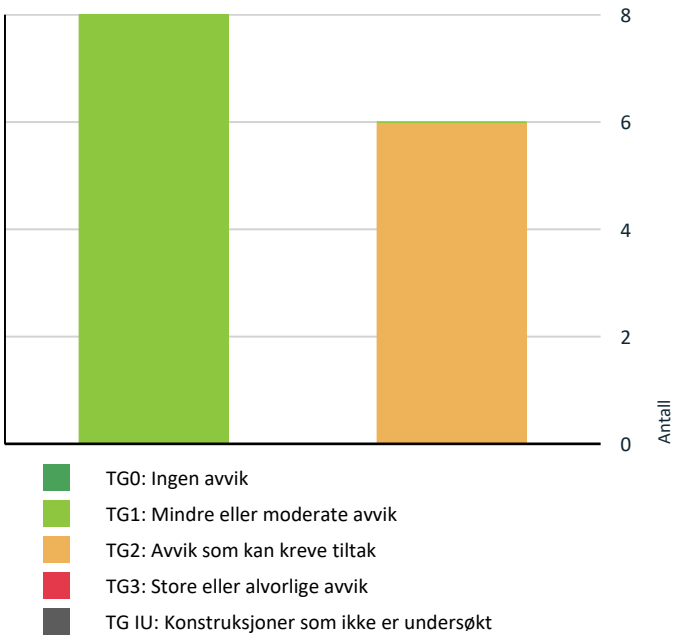
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Gjennomgang og kontroll av tegninger inngår ikke i oppdragets omfang, og er derfor ikke utført

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

- Det er ikke registrert lekkasjesikring eller annen løsning som synliggjør eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Ved en lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjonen og pågå over tid før forholdet oppdages. Dette øker risikoen for fuktskader i omkringliggende bygningsdeler og materialer. Forholdet vurderes som et avvik, og det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring eller annen kompenserende løsning som sikrer at lekkasjer blir synlige.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2026: - Lagt flis på flis på badet - Arbeidene er utført av Amundsen bad og flis - Ny parkett i alle rom med unntak av Entré, samt nye lister - Arbeidene er utført av Okab - Ny benkeplate og vask - Pusset og malt fronter på kjøkkenet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1987 og 1989

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1982

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type: Balkong.
Himmelretning: Sørvest
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål og plater
Størrelse: ca. 7,5 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabler på badet og WC

Romhøyde:
Det er målt 2,46 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2009/2010. Selger har montert flis på flis i Januar 2026.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Ikke synlig membran klemt i klemringen, men det er bekreftet i ferdigattesten at denne er tilstede.
Alder: 2009/2010 ifølge ferdigattest
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2007
Produsent innredning:
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikro og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere

Tilstandsrapport

bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i yttervegg

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og vegger. slette, malte overflater i himling
Sanitær: Vegghengt toalett og servant

Ventilasjon:
Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

- Det er ikke registrert lekkasjesikring eller annen løsning som synliggjør eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Ved en lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjonen og pågå over tid før forholdet oppdages. Dette øker risikoen for fuktskader i omkringliggende bygningsdeler og materialer. Forholdet vurderes som et avvik, og det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring eller annen kompenserende løsning som sikrer at lekkasjer blir synlige.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann fra plastør føres til sluk på badet via inspeksjonsluke i himlingen. Lekkasjevann fra synlige kobberør på badet føres til sluk.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i ytterveggene. Det er ingen tilluftsventil i stuen. Det anbefales å montere ventiler i vinduene ved eventuell utskiftining av vinduene for å øke tilluftsmengden i boligen.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført utover arbeid på kjøkken og i stue, og det er ukjent om det finnes dokumentasjon. Krav om samsvarserklæring kom først i 1999 og arbeid utført før dette kan ikke forventes dokumentert.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler at alle gjennomfører en utvidet el-kontroll hvert femte år. På grunn av dette, samt manglende samsvarserklæring for det elektriske anlegget, anbefales det å få utført en kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og ivaretar sikkerheten.



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

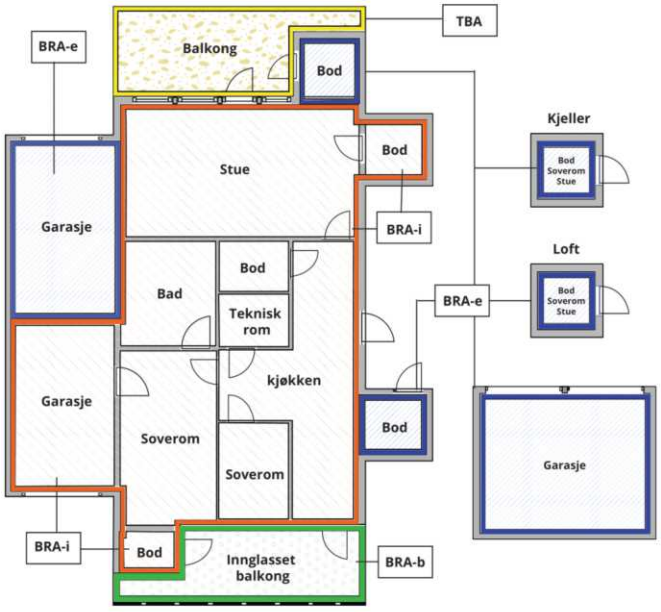
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		7		7	
2. etasje	67			67	8
Loft		5		5	
SUM	**67**	**12**			**8**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til:
Loft ca 5 kvm. Gulvarealet er målt til ca 10 kvm
Kjeller: ca 6,5 kvm

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Gjennomgang og kontroll av tegninger inngår ikke i oppdragets omfang, og er derfor ikke utført

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Simen B Svendsen Brunes	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Rugveien 8

Hjemmelshaver
Manglerudjordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MANGLERUDJORDET BORETTSLAG	954571076			Brunes Simen Boye Svendsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
193

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260114
Addresse	Rugveien 8		
Postnr.	0679	Sted	OSLO
Selgers navn	Simen B Svendsen Brunes		

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?

August 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

August 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

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:

Lagt flis på flis 2025

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:

Faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

I vinduene på hoved soverom, er det noe som har kilt seg, slik at vinduene ikke går tilstrekkelig nok inn til at jeg har fått på vindusvridere.

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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.

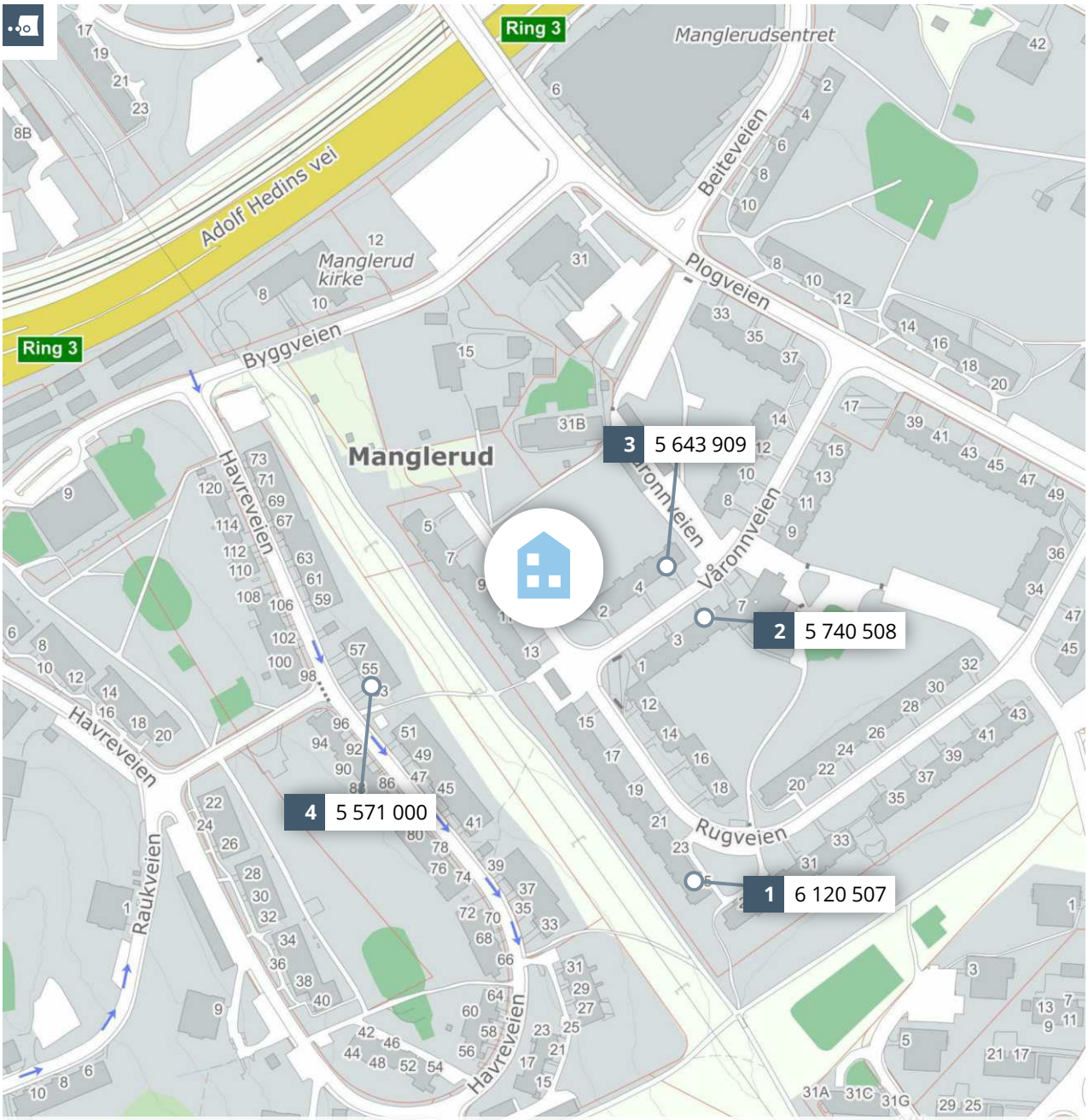
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.07.2026

Signert av *Simen B Svendsen Brunes*

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RUGVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 17.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rugveien 8, 0679 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 148 BNR 244 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE MANGLERUD

Verdivurdert til

5 450 000

140 000	5 590 000	83 433
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	12 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	5 190
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rugveien 25									
	68 m²	1955	4. etg	2 sov	12.05.2026	5 390 000	**5 980 000**	140 507	6 120 507	**90 007**
2	Våronnveien 5									
	66 m²	1955	2. etg	2 sov	03.06.2026	5 500 000	**5 600 000**	140 508	5 740 508	**86 977**
3	Våronnveien 6									
	67 m²	1958	3. etg	2 sov	06.02.2026	5 200 000	**5 500 000**	143 909	5 643 909	**84 237**
4	Havreveien 53									
	68 m²	1963	3. etg	2 sov	15.05.2026	5 100 000	**5 500 000**	71 000	5 571 000	**81 926**

En lys 3-roms andelsleilighet i 2. etasje med åpen stue- og kjøkkenløsning. Leiligheten ligger i et veletablert og rolig område på Manglerud, med kort vei til servicetilbud og gode turmuligheter i skog og mark. Leiligheten har en god planløsning med kjøkken og stue i delvis åpen løsning, 2 soverom, WC, bad og entrè. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong som gir et hyggelig uterom store deler av året.

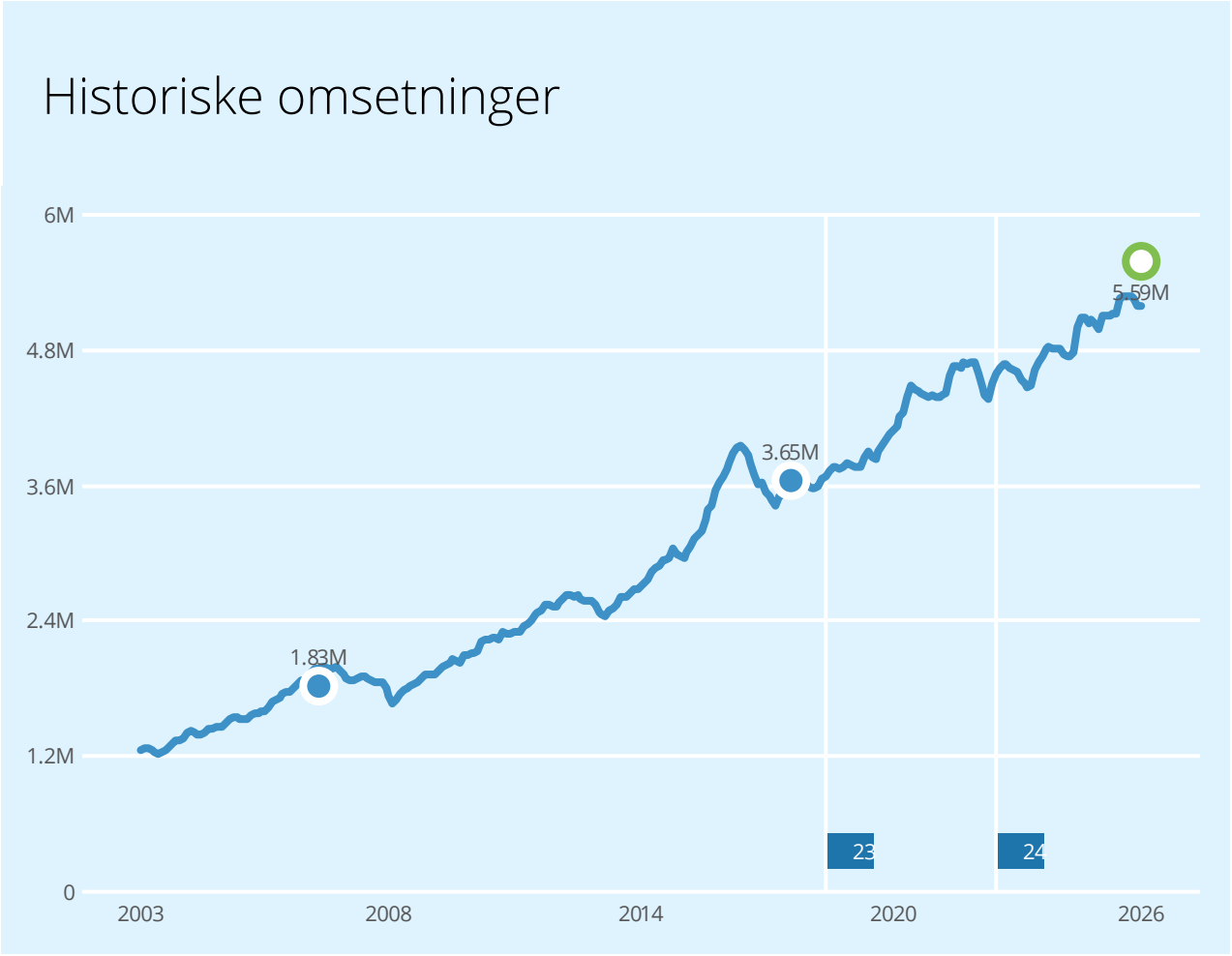
Høydepunkter:
- Sørøstvendt, innglasset balkong 7 m²
- Stue med gode møbleringsmuligheter
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i felleskostnadene
- 2 gode soverom
- Ingen dokumentavgift
- Fine turmuligheter i nærheten
- To boder på loft og i kjeller gir god lagringsplass
- Parkeringsplasser man kan leie i borettslaget (venteliste)

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+17 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.03.2018	10.04.2018	08.06.2018	3 350 000	3 500 000	147 000	3 647 000
19.03.2007	28.03.2007	07.05.2007	1 750 000	1 750 000	80 000	1 830 000

Leiligheter til salgs i VESTRE MANGLERUD grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Leiligheter solgt i VESTRE MANGLERUD grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

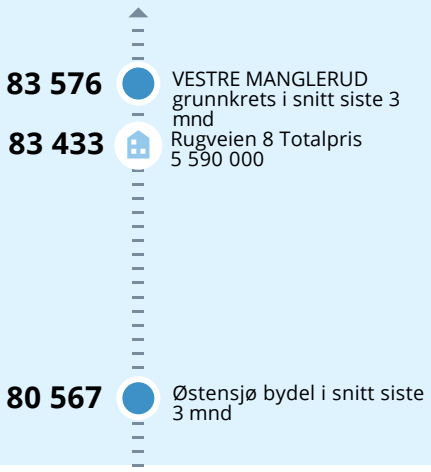


Solgt i snitt i løpet av

19
dager

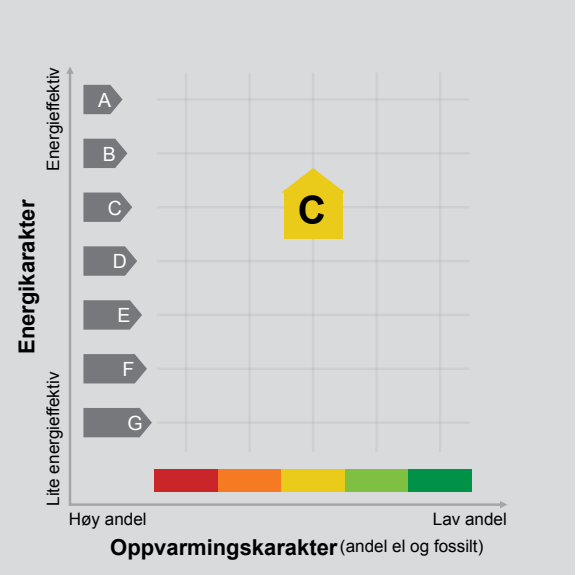
for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80341628
Merkenummer	Energiattest-2025-211963
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.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Kristoffer Woldsund
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Kristoffer.woldsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260114 . Vår ref.: 0138-1-2057 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Manglerudjordet Borettslag
Organisasjonsnr:	954571076
Andelseier:	Brunes, Simen Boye Svendsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2057
Adresse:	Rugveien 8, 0679 OSLO
Andelsnummer:	193
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

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

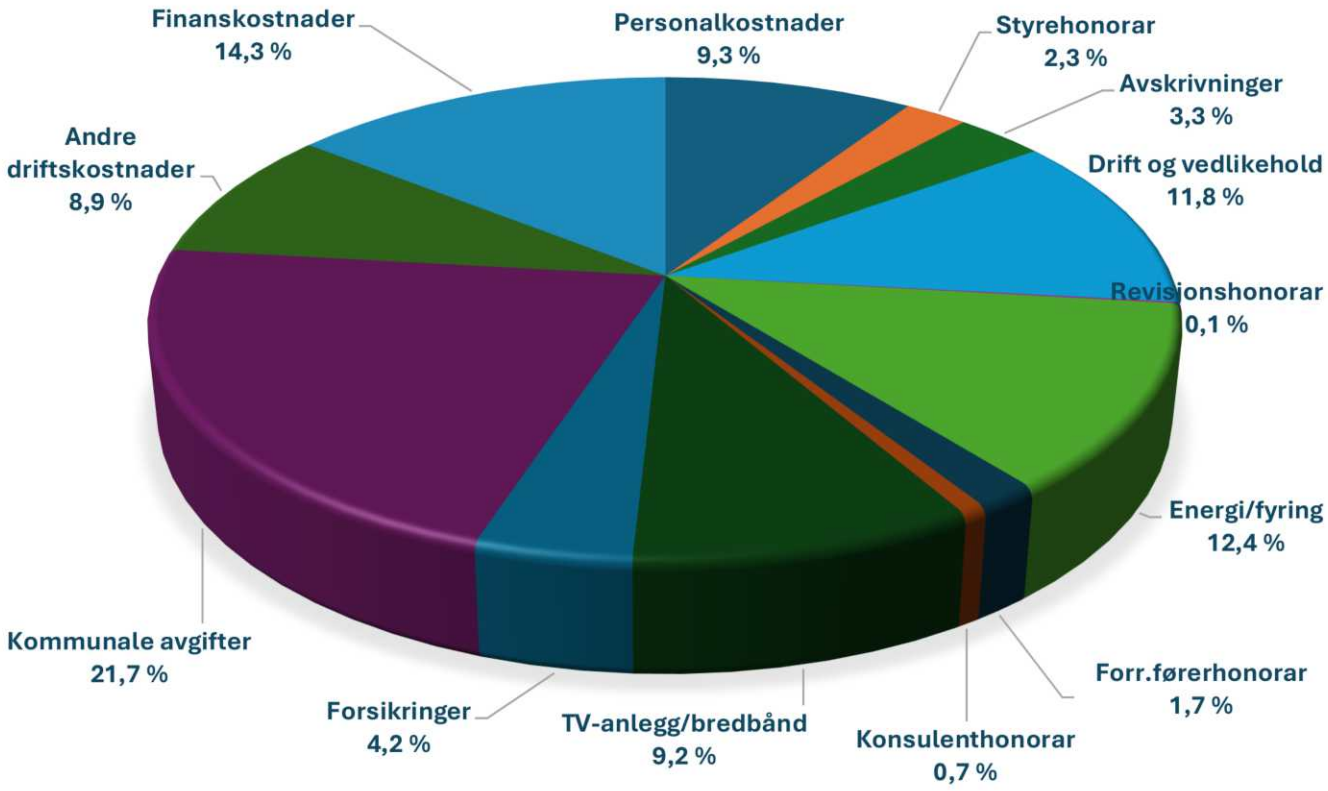
Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Husordensregler

for

Manglerudjordet Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen	**11.05.2015**
Vedtatt på generalforsamlingen	**16.04.2021**
Vedtatt på generalforsamlingen	**19.04.2022**
Vedtatt på generalforsamlingen	**10.04.2025**
Vedtatt på generalforsamlingen	**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 kjellerrom.

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.

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.

Kattestige eller annen stige er ikke lov å ha fra balkong eller vindu

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

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 av 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.

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.

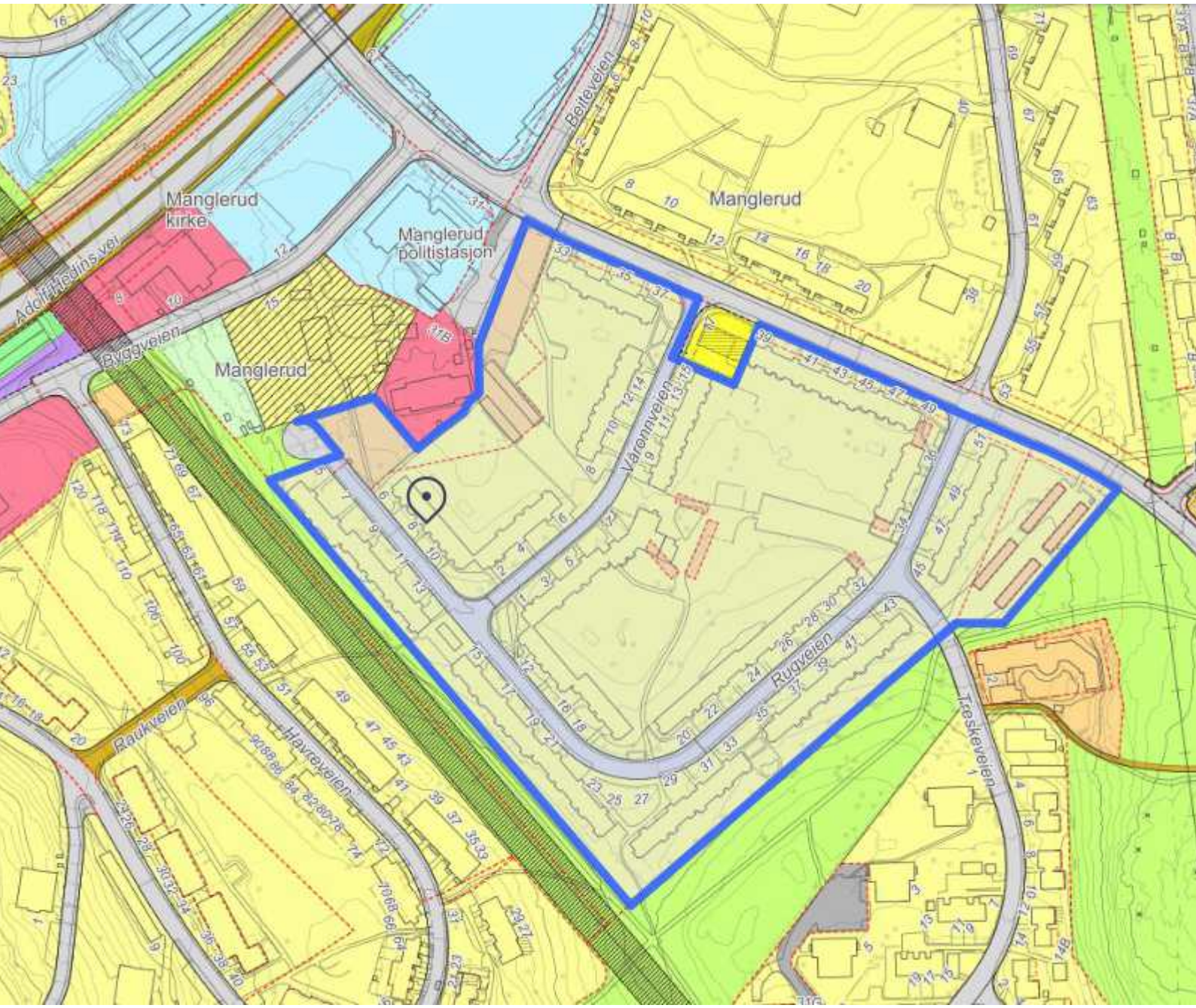
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

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.


Manglerud kirke
Manglerud politistasjon
Manglerud
Manglerud
Beiteveien
Byggveien
Vårenveien
Rugveien
Treskeveien
Raukveien
Havreveien

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

Oslo

S-2663

Endr.reg.plan med reg.best. for Manglerud gård syd gnr.148,bnr.3 m.fl. som omreguleres fra byggeomr. for forretn.og park til spes. omr./bevaring (eldre- og beboersenter) barnehage, boligparkering, friområde, parsellhager m.m. samt endr. trase av Byggvn.

Vedtaksdato: 25.05.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302124
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MANGLERUD GÅRD SYD, GNR. 148, BNR.3 M. FL. I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:
- Spesialområde - bevaring (eldre- og beboersenter)
- Tomt for offentlig bygning (barnehage)
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger (boligparkering)
- Byggeområde for forretning
- Trafikkområde (vei og snuplass)
- Landbruksområde (parsellhager)
- Friområde (turvei)
- Felles avkjørsel
- Felles areal (parkering)
- Fareområde (høyspenningsanlegg)

§ 3. Spesialområde - bevaring (eldre- og beboersenter) skal utbedres og utbygges i samarbeid med byantikvaren.
a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.
b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
c) Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 4. Det skal innhentes uttalelse fra byantikvaren før tomt for offentlig bygning (barnehage) bygges ut.
a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.
b) Kan bygges ut med maks 2 etasjer.

§ 5. Felles avkjørsel skal være felles for del av gnr 148 bnr 3 (barnehage og gnr 148 bnr 350 (politistasjon).

§ 6. Felles areal (parkering) skal være felles for gnr 148 bnr 3 og gnr 148 bnr 350. Det skal totalt opparbeides 30 biloppstillingsplasser hvorav 5 til barnehagen.

Oslo

V120957

Garasjer på gnr. 148, bnr. 244, felt J., Manglerud.

V120957 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.09.1957
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195702871
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

Oslo

23352

Forslag til endring av trase for vei 3775 med tilliggende veier på Manglerud.

23352 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.04.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203205
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

Oslo

6153

Regulering av veier på Manglerud.

6153 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.02.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303342
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

Oslo

V280962

Regulerings- og bebyggelsesplan, Gnr. 160,bnr.683 og del av gnr. 148 bnr. 188,Manglerud, feltene P og R.

V280962 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196202536

Vedtaksdato: 28.09.1962
Vedtatt av: Byplansjefen
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

Oslo

S-441

Reguleringsplan for Manglerud-Abilsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl.

Vedtaksdato: 18.06.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201390

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V090156, V020557, V270455N2, V071063, V270162, 6153, V031058, V091064, V150755, 8757, V280859, V060274, V080266, 23252, V290765, V170657, V130657, V080853, V171053, V051277, V140157, 52060, V100956, V040263, 64062, 28761, 50165, 25663, 16754, V120957, 25055, 23352, 386B64, V180653, V260761, V030157, V231053, V120461, V200659, V101152, 67259, V130254, V230754, V290160, V260956N2, V241063, V120157, V160855, 53463, V130863, 54767, V050252, V240657, V060262, V110658, 5260, V040562, 23660, V271058, 6658, V041258, V220958, 29454, 50163, 53764, V160658, V240561, V290384, V250282, V190861, 81957, 33860, 37959, 81857, 8657, 32861, V050952, V080858, V250665, V180854, V131054, V021063, V180259, V150277, V290657, V300156, V110967, 54860, V280962, V100664, 72062, V141260N2, V021164, V080662, 87960, V280652N2, V301161, V180959, 59661, 32252, V041050N2, 44259, 11759, V060457, 31955, V190458, V030254, V240663, 16861, V101152N2, V271058N2, 30770, V201054, V210203, V110703, V160205, V050363, V270363, 9956, V081203

Dokumentet består av 4 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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Se Vedt.08.12.2003(S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for S-441 ved Havreveien 15 – 31 og 42 – 120, Manglerudområdet - Gnr 148 bnr. 307

Se Vedt. 21.02.2003 (S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for Felt P og deler av felt R, Abellund borettslag –, gnr. 160 bnr. 827 m.

Se Vedt. 11.07.2003(S-441) For Plogveien 22 slik at eksisterende kunstgressbane kan overbygges og derved etableres som helårs idrettshall. Gnr.148 bnr.452

Se Vedt. 16.02.2005(S-441)Reguleringsbestemmelser for Havreveien 15 m.fl. (Havretun borettslag)gnr.148 bnr.307.

VEDTEKTER til reguleringsplan for Manglerudområdet, gnr. 148 bnr.1 og gnr. 160

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Vei 3500 (Europaveien) og vei 1140 (Store Ringvei) skal være fasadefri. Reguleringsrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A-Æ og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I-VI. (Ang. utnyttelsesgrad: se par 4.) Industriarealene er avmerket på planen (ang. utnyttelsesgrad: se par 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei eller - spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. ***Boliggrender*** **(felt A-Æ)**
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A-G og I-L skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
   På feltene H, M, N, P-T, Z og Æ skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.
   På feltene O og U-Y skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Før bygganmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5. I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. ***Forretningsstrøk (felt I og II).***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasje osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. ***Offentlig bebyggelse. (felt III, V og VI)***
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

§ 5. ***Industriarealer.***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningenes høyde maks. 3 etasjer.
2. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. ***Parker.***
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihagene inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

B. 45 - 3000-2.55. I. M.

Gårdeier Oslo Bolig og Sparelag

adr. Tøyengt. 17, Oslo tlf.

Byggherre ds.

adr. tlf. 673731

Anmelder Arkt. ME Engh & Aasen

adr. Universitetsgt. 14, Oslo. tlf.

Ansvarsh. Per Lien

adr. tlf.

Helserådet	4/7										
Brannvesenet											
Fasaderådet											
Bygningsrådet											
Ingeniørkontoret											
Oppmålingsvesenet											
Byplankontoret											
Vann- og kloakkv.											
Parkvesenet											
Veivesenet											
Sivilforsvaret											

Gjøk } 22/3-62 GW.

Kan ferdigattesteres
5.3.59. O.V.

Tilsynsgebyr	kr.	Betalt	Byggetillatelse	Tingl. erkl.
Film	»		Ferdigattest 13-6-62. N.K.	Gjp. innk.
Tilsammen	kr.		Skattet. rapp. ant. verdi	Orig. innk.

Arbeidets art Vanngs hus blokk 8 + 9

Gnr. 148 bnr. 2444 pnr. nabolag 1

Matr. nr. Vei 3778 Haugleveien

Rugveien
5-7-9-11-13

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr. 02461
Oslo 14 JUL 1955
Gnr. Bnr.
Bl. nr.

KONTROLL

Gateopparbeidelse

Innb. repartisjon

Inn. for ref. gateopparbeidelse

Innb. areal av area

Helserådet

Brannvesenet

Feiervesenet

Vann- og kloakkvesenet

Parkvesenet

Veivesenet

Oppmålingsvesenet

Heisinspektøren

B. 9: 18/5.56

STATISTIKK:

138

Påbegynt	Tatt i bruk
Leil.	
1. etasje	m^2 m^2
2. »	» »
	» »
	» »
	» »
	» »
	» »
	» »
Garasje	» »

X Akk. Engh og Dram
har ringt kl. 9.
kveas 37 cm. p. g. a.
fukt til klosakk.
Endelig vokkelhøide
= kote 136,54 m.
Fjellbrønn = 134,20 m. 15/2. 06. O.V.

9.

O. L. KUD

– Påbegynd
Kork 2.

Arbeidssted: 148-244(81/9). Rågvn. 5-7-9-11-13. | Journalnr. 2461 | Tegn. nr. V

Arbeidets art: Bol. bl | Innlevert 7/55.

Bygningens art:

Byggherre: OBOS.

Byggemelder:

Ansvarshavende Per Lien (440)

A | Byggetillatelse 26/4-56.

A | Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 19/1-56.	N.nr.	Puss- og inn-redn.tillatelse				
Helseråd					Bet. 10/2-56.	Brukstillatelse 16/10 57		B ✓		
Brannvesen				Dato	N.nr.	Ferdigbes.		C 14/7-55.		5/9-55.
V. & k. v.					Bet.	Frist mangler		D		
				Dato	N.nr.			E		
					Bet.			F		
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 5/3 59		G		
Gransking					Bet.	Pipeattest	✓	H		
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest 7/3 ~~5~~ 3	✓	I		
Bygn.råd					Bet.	Vannattest 7/3 "	✓	J		
				Dato	N.nr.	Hageattest		K		
					Bet.	**Ferdigattest** 13-6-62		L		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr , F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
23/7 56	11825	Disp anvdr.	Kmn. rødm 18/10		V. & k. rørl.
22/11 56	20750	Skr m/ fegn ra tuber 3Bg	G.O. 26/11	–	Hagebr. k.
		Tilskr Obs m/ gjen av tuber uff.		7/12-56	Tekn. r. Komm. r. Ref.
					Veiv. area
31/7 57	30194	Sann flytting bl. 9 tuber	24/9 –		Stat. kontor 1
14/9 "	33774	Sann flytting bl. 8	S.D. 2/10 –		Eiendoms- og sk.k. X/57
26/11 "		Sendes	Sj. 27/11		V. & k. vannavg.
12/3 60		~~Skr fra anvdr om.~~	Busch. 14/3		Oppm. v. kartv.
		~~Sendes att~~			Stat. kontor 2 Okt 57
					Elektr. verket
					Telefonanl.

2414 b/8 M ~~887~~ 8/71

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 26042010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200802912-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RUGVEIEN 6 - 10 OG VÅRONNVEIEN 2 - 6	Eiendom:	148/244
Tiltakshaver:	Manglerudjordet borettslag	Adresse:	Postboks 6666 - St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - RUGVEIEN 6 - 10 OG VÅRONNVEIEN 2 - 6

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 6-10 & Våronveien 2-6, Postboks 6666 - St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

GNR 148 BNR 244
ADRESSE Rugveien 6/8/10
SAKSNUMMER 199403604

C

ARKIVOMSLAG

SAKSNUMMER 199403604
ADRESSE Rugveien 6/8/10
GNR 148 BNR 244

148/244

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 199403604 (A) Rugveien 6/8/10 - Rehabilitering fasade og n
Eiendom: 148/ 244/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: Ø / BB / KKJ
Sone:

Sakstype: 4B, Ett trinn - ingen frist

Byggested: RUGVEIEN 6
Poststed: 0679 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel:
Søkn.kateg.: 1
Søker: Thams og Gaare Arkitektkonor A
Bygdø Alle'5 Tlf: 22558310
0257

Merknad: 1 Ant.anm.:1 PAV:0 KONTR:0

Tiltakshaver: Manglerudjordet brl. v/Aanstad
Rugveien 35
0679

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
9	V	23122014	Sluttnotat byggesaker - Henlegelse -	Saken	D / DA2 / RSH	A
8	I	15011997	Sid: 1-97-2883-I. RUGVEIEN 6/8/10, MA	Veidekke AS, Div. Oslo	Ø / BB /	A
7	U	07011996	Sid: 1-97-374-U. RUGVEIEN 6-8-10, TIL	Thams og Gaare Arkitek	Ø / BB / KKJ	A
6	U	21061996	Sid: 1-96-41792-U. RUGVEIEN 6-8-10, B	Manglerudjordet brl. v	Ø / BB / AAB	A
5	I	13061996	Sid: 1-96-40234-I. RUGVEIEN 6/8/10, T	Thams og Gaare Arkitek	Ø / BB /	A
4	U	24081995	Sid: 1-95-53348-U. RUGVEIEN 6-8-10, B	Aronsen, Svein Erik	Ø / BB / KKJ	A
3	U	18011995	Sid: 1-95-3579-U. RUGVEIEN 6-8-10, HO	Thams og Gaare Arkitek	Ø / BB / KKJ	A
2	U	28111994	Sid: 1-94-70411-U. RUGVEIEN 6-8-10, B	Thams og Gaare Arkitek	Ø / BB / KKJ	A
1	I	07111994	Sid: 1-94-65564-SB. RUGVEIEN 6/8/10 B	Thams og Gaare Arkitek	Ø / BB / KKJ	A

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
10 Rammetillatelse	Kjell Kristian Jacobsen			18011995	18011995
12 Endret tillatelse	Kjell Kristian Jacobsen			07011996	07011996
48 Brukstillatelse	Kjell Kristian Jacobsen			21061996	21061996
42 Igangettingstillatelse	Kjell Kristian Jacobsen			24081995	24081995
45 Sanere saken	Vikarbruker			03102002	03102002
46 Henlegge saken	Vikarbruker			03102002	03102002
47 Sak levert til Arkiv	Vikarbruker			03102002	03102002
00m Gabrestanse	Rosita Einarsen				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 23-12-2014**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199403604 - 9**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Rugveien 6/8/10

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 1

Dato: 94 | Sign. av ansv. Prosess | UNIQUE | ANSVAR | Mappenr.: 94/65564 | Type: 1. [X] 2. [ ] 3. [ ] 4. [ ]

SAKSGANG

Dato	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	
11/11		[illegible]	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
15/11	[illegible]		Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.
18.11	[illegible]		Saksb.	Siling av søknaden.
	[illegible]		saksb.	Rutineovers. til andre etater. OVA: X OVV:
			Saksb.	Oversendelse til spesielle etater.
18.11	[illegible]		Saksb.	Alle varslingsberettigede kontrollert / varslet. Forslag svarbrev.
28/11		[illegible]	Eksp.	Svarbrev sendt - oversendt andre etater.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Saken returnert/utgått. Protesterende / andre etater underrettet.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.

VEDTAK

28/11	[illegible]		Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
18/1	[illegible]		Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr og BRA beregnet.
			Seksj,l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
19.1	[illegible]		Seksj.l.	Approbert/godkjent m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
19/1		[illegible]	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt. Underretn. sendt protest.
			Eksp.	Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Fornyelse reg. i ansvarsbildet. -- Underretn. sendt partene
22/8	[illegible]		Saksb.	Vilkår kontrollert oppfyllt.
7-8	[illegible]		Saksb.	Ansvarshavende godkjent.
21/8	[illegible]	[illegible]	Eksp.	Gebyr betalt (NB! Tilleggsgebyr).

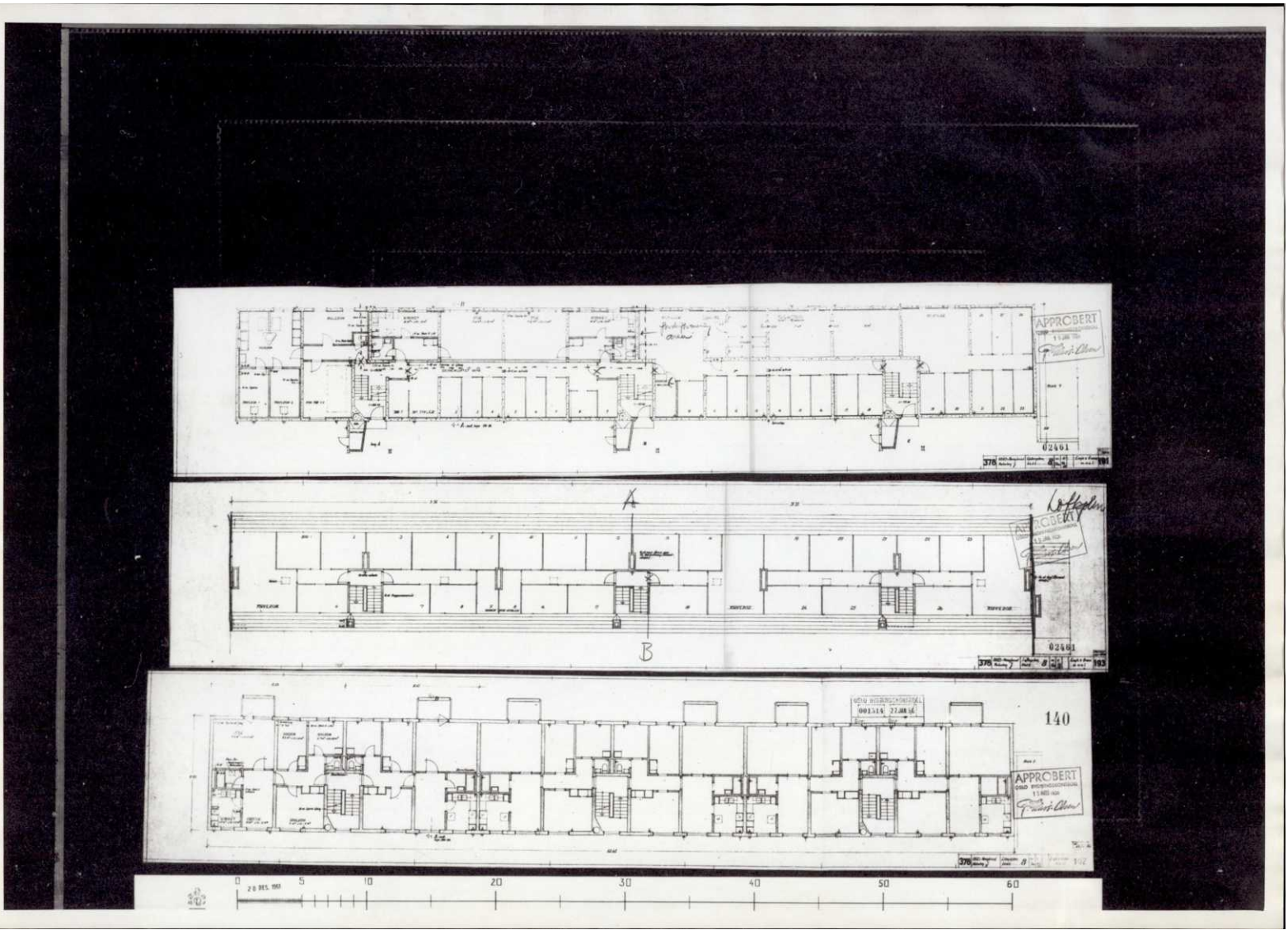
IGANGSETTING

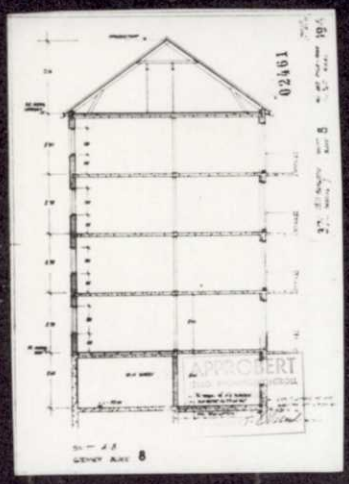
			Seksj.l.	Igangsetting gitt innenfor klagefristens utløp (4 uker fra approb.).
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist. Også protesterende.
25/6	[illegible]		Seksj.l.	Igangsettingstil. gitt : [illegible] til topp: fra topp:
24/8	[illegible]		Eksp.	Igangsettingstill. reg. og sendt ansvarshavende
			Saksb.	Arbeid igangsatt, GAB-skjema utfyllt og sendt.

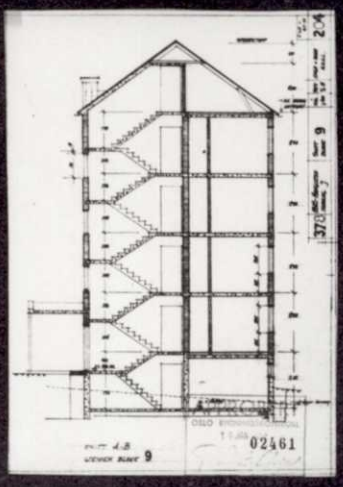
TILLEGGSAPPROBASJON

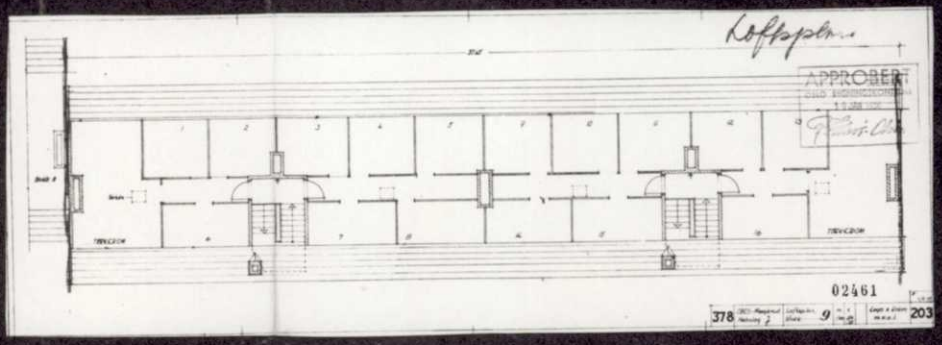
7/1	[illegible]		Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
7/1	[illegible]		Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
7/1		[illegible]	Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.

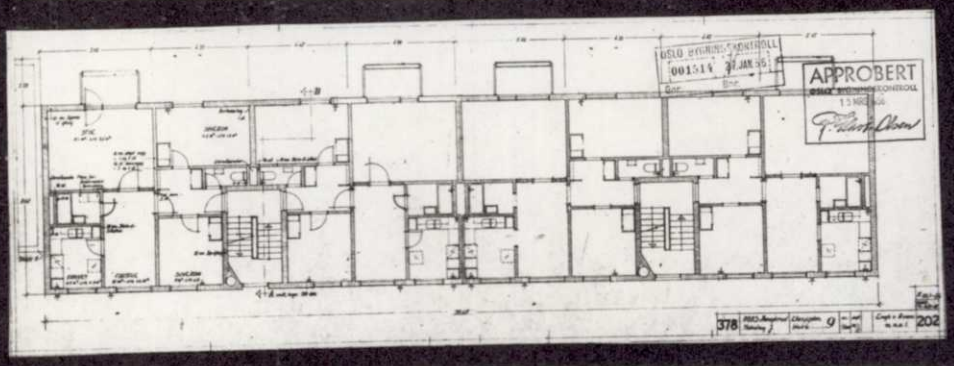
PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 2					
Dato:	Sign. av ansv.			Mappenr.:	Type: 1. ☐ 2. ☐ 3. ☐ 4. ☐
	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG	
KONTROLL / OPPFØLGING					
			Saksb.	Ferdigbefaring avholdt. GAB-skjema utfyllt.	
25.6.	R-O		Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.	
25.6		TRN	Eksp.	Brukstilatelse registrert og sendt, GAB-skjema sendt.	
26.6	TRN		Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.	
			Eksp.	Riving meldt GAB.	
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.	
			Seksj.l	Ferdigattest gitt.	
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt.	
			Seksj.l.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).	
			Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.	
			Saksb.	Sendt arkivet.	
KLAGESAK					
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.	
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.	
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l. Ja: ☐ Nei: ☐	
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.	
			Saksb.	Sendt BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.	
			Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.	
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.	
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.	

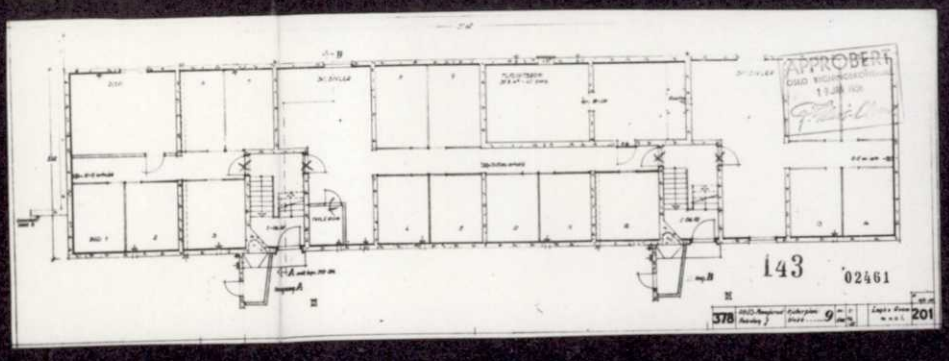

APPROBERT
02461
A
B
140
0 5 10 20 30 40 50 60

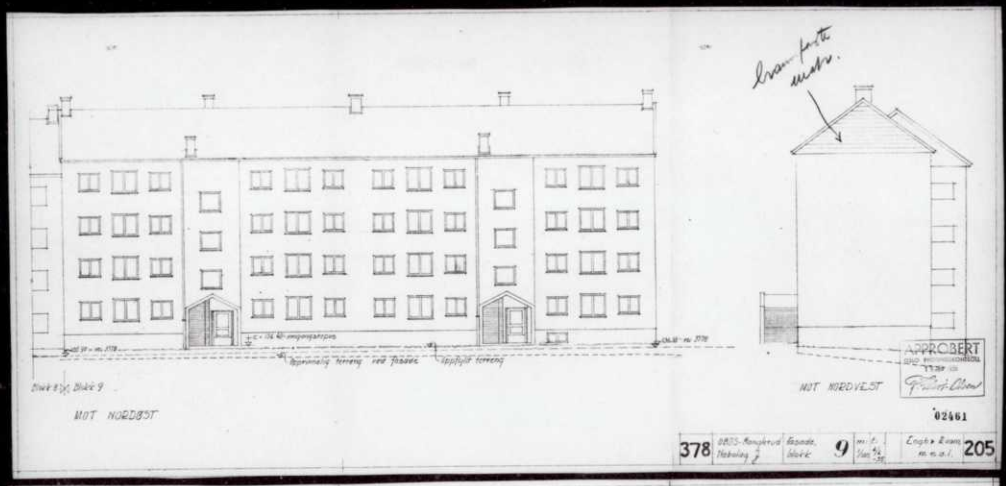

02461
APPROBERT
8


02461
9

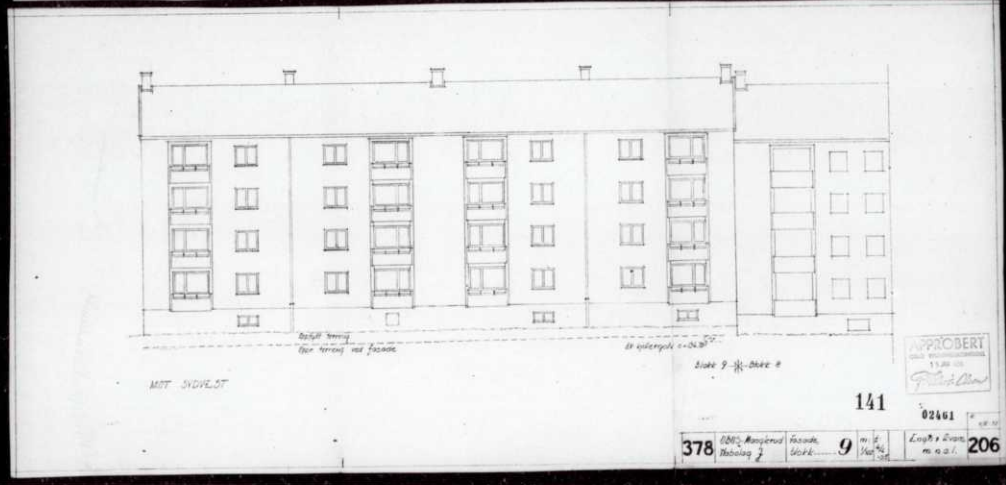

Loftsplan
APPROBERT
02461
378
203


APPROBERT
378
202

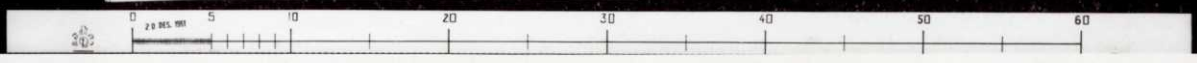

APPROBERT
143
02461
378
201

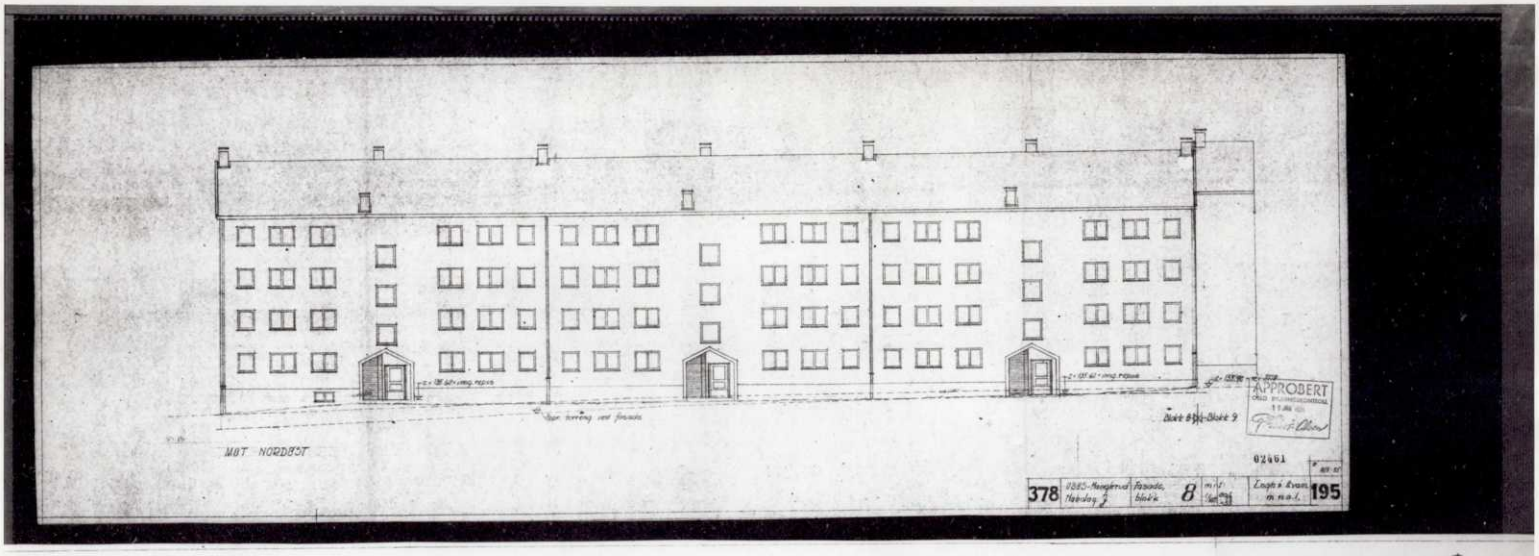


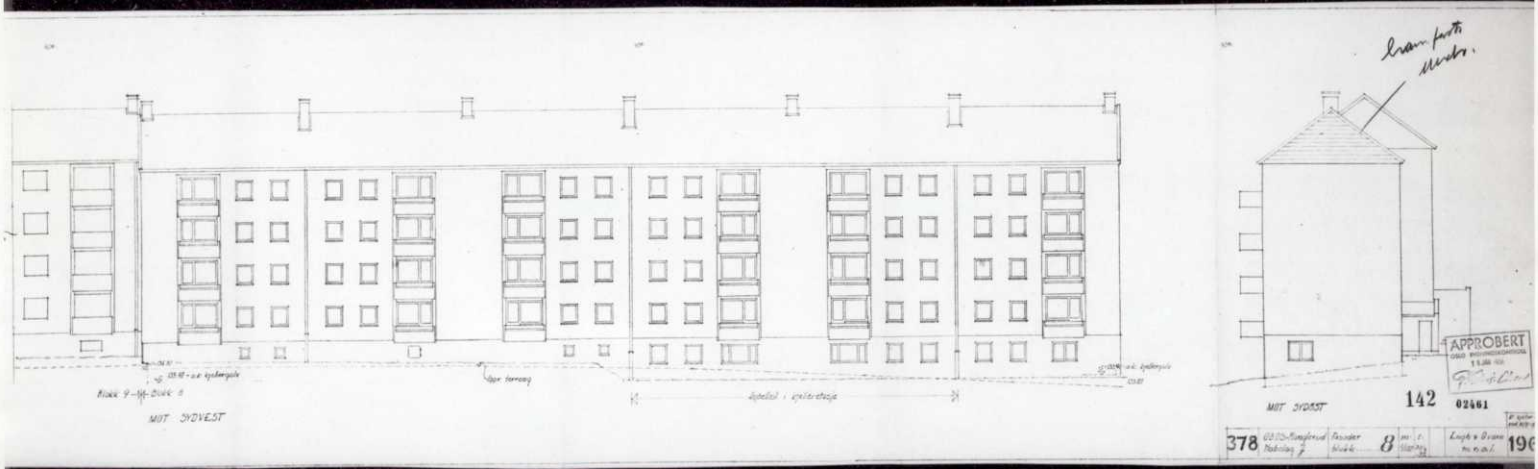
378 | OBOS-Mangerud Tabbolag 2 | Fasade, blokk 9 | m/k | Lengde x hvem m.m.o.l. 205

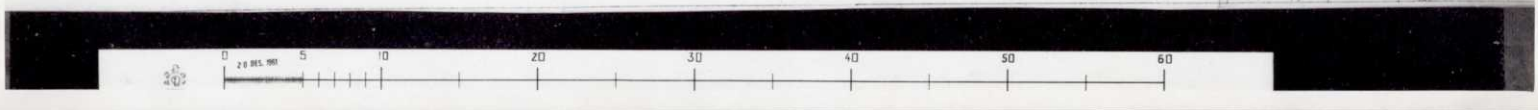


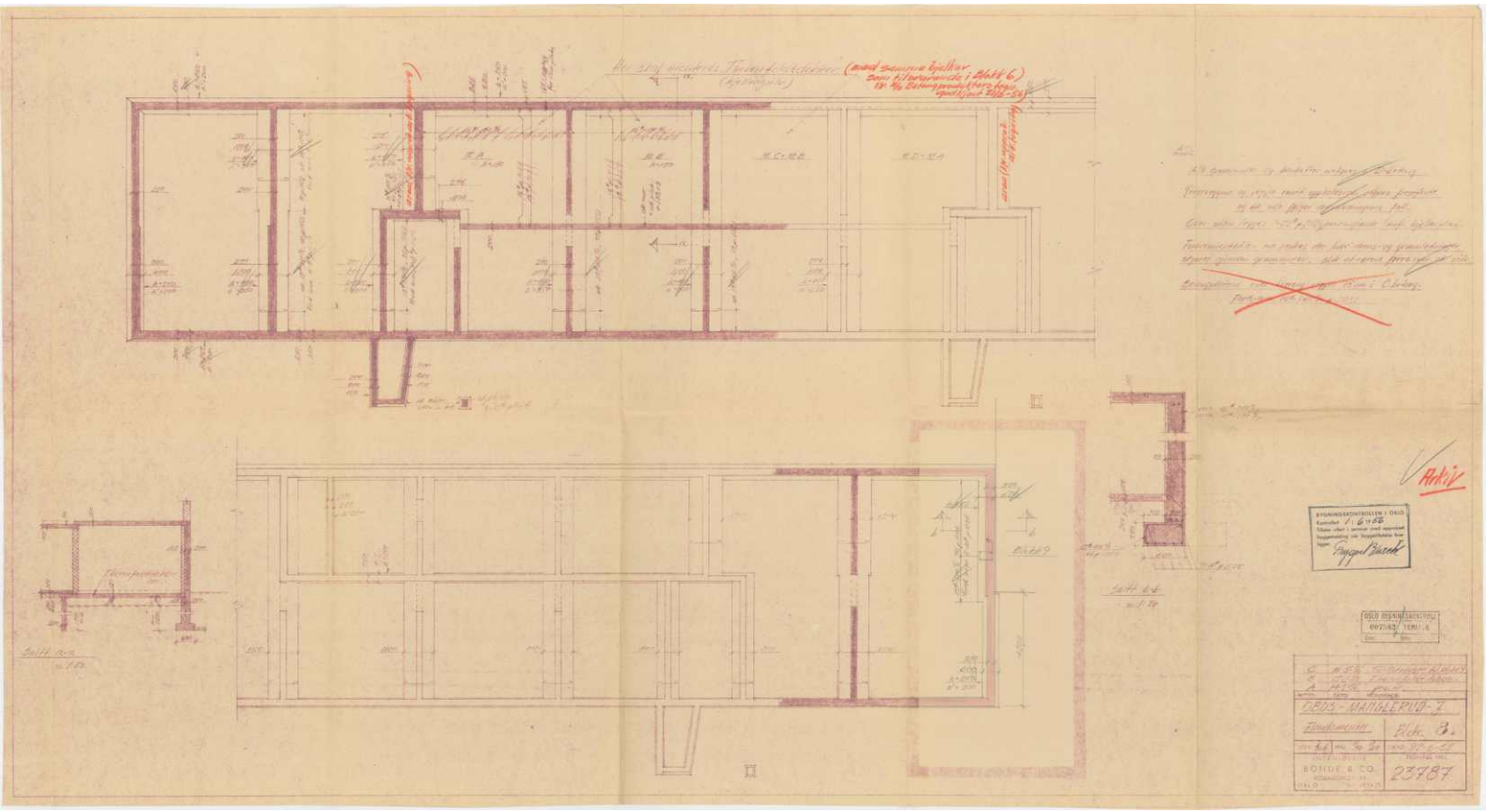
378 | OBOS-Mangerud Tabbolag 2 | Fasade, blokk 9 | m/k | Lengde x hvem m.m.o.l. 206




MØT NORDØST
APPROBERT
02461
378
8
195


MØT SYDVEST
MØT SYDØST
APPROBERT
142
02461
378
8
196


0
5
10
20
30
40
50
60



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 1/6 1958
Tilsee ofter i samsvar med utstedt
byggetillatelse ble byggearbeidene kan
begynne
Byggesjefen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
007263 19581.6

ØRDS - MANGLERUD - 2
Endringer
Bl.k. 3.
BONDE & CO.
23787

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	148/0244 Rugveien 6-8-10	Journalnr.	94/065564 SB
Arbeidets og bygningens art	REHAB.FASADER/NYE BALKONGER	Innlevert	08,11,94
Byggherre	Manglerudjordet brl. v/Aanstad, Rugveien 35, 0679 OSLO		
Anmelder	Thams og Gaare Arkitektkonor AS, Bygdø Alle'5, 0257 OSLO		

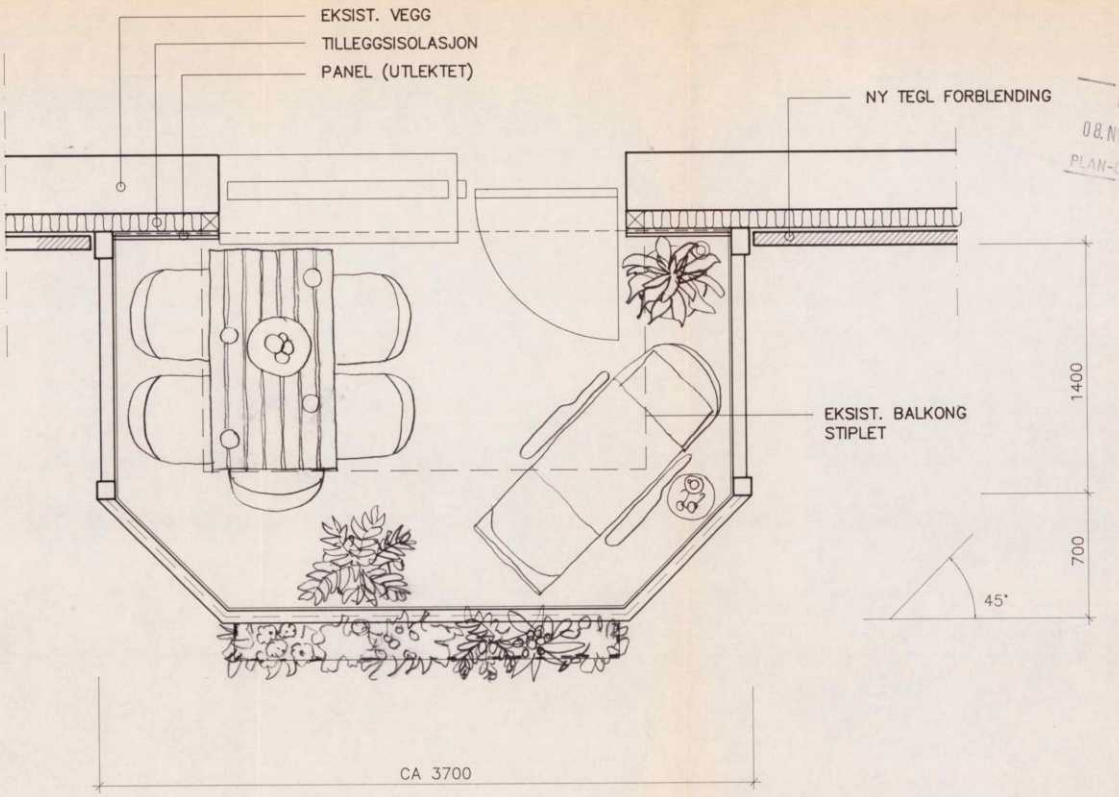
1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3	17/6 96	18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Mlk. stat. beregn. kan byggetill. gis for tegl arb. R-O 18/8-95. For alt 13/9 RØ

For k-tegn. se 94/65485.

SEND BYGGETILLATELSE

HELE ARB. 24/6-95 WKP
22/8-95 EEJ.



MOTTATT
08. NOV. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

2

rettet:

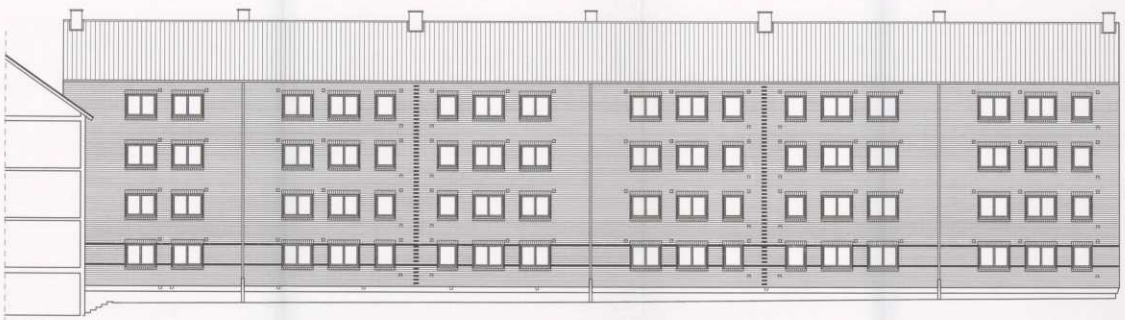
PLANSKISSE NY BALKONG

dato:
mål: 1:20
tegnet: 02.11.94

anlegg:
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

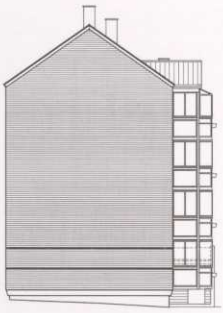
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 5 0257 OSLO 2 22 55 69 70 FAX 22 55 83 16

søk nr: 194
tegn. nr: S05
Indeks:



SNITT BLOKK 11

FASADE NORDØST

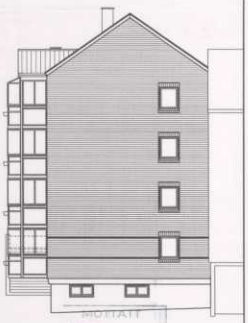


GAVL NORDVEST



FASADE SYDVEST

GAVL BLOKK 11



GAVL SYDØST

3

A : INNGLASSING BALKONGER 10.06.96

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG BLOKK 10

REHABILITERING FASADER, NYE BALKONGER 28.10.94

FASADER 1 : 100

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS 194 T10 A

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 8, 0679 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 244, andelsnr. 193 i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260114

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Kristoffer Woldsund

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 452 48 711

E-post: kristoffer.woldsund@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.
