PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

RUGVEIEN 38

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest

Byggetegnnnger

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rugveien 38
0679 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1959
BRA: 61 m^2
BRA (ny arealstandard): 68 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 61 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	5	1	0

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32127

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Soverom, målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 0,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke på nevnt skjevhet i soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i blokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad, fra 2010.
Halogen downlight belysning i bad, fra 2010.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i bad og sikringsskap i 2010, dokument datert 10.06.2010.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på deler av elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning for radiatorer og radiatorrør er 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på radiator og radiatorrør fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,8 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er 1,6 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall. Vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på enkelt mindre slagskader i servant, funksjonsfeil ved at lyslist over speilskap ikke fungerer og at dusjvegger er montert med noe høydeforskjell i lukket tilstand (ca 1,0 cm).

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på sprekk/slagskade i en gulvflis i entre, bompuss under 3 gulvfliser i entre, parkettgulv er preget av aldring og bruksslitasje, stedvis riper, fargenyanser og fuktpåvirket i form av svelling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
1.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Brikend Rama**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**
Telefon: **99511869**
Epost: **paal@taksthuset.no**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rugveien 38 , 0679 0slo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	148	Bruksnr:	275	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	97	Leilighetsnr:	2017		

Byggeår: **1959**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Blokk i 12 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Rugveien.
Kommunalt vann og avløp.
Garasjeplass og parkeringsplass blir bevilget etter søknadsordning i borettslaget.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv.
Murkonstruksjon som er pusset og malt samt forblendet med teglstein i nedre del av fasadeliv mot underetasje.
Etasjeskillere i armert betong.
Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.
Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Fasaden er sist rehabilitert i 2017.
To heiser, montert nye i 2011, bortsett fra dører til ett heisløp. Opprinnelig heissjakter fra byggeår.
Det er foretatt ny drenering mot utvendig grunnmur under terrengnivå i 2024.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	61	58	3	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	Garderoberom.
Totalt m²	**61**	**58**	**3**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	61	61	0	0	3
U. etasje	4	0	4	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**68**	**61**	**7**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,7 m2 og en bod i underetasje på ca 3,6 m2.
Felles sykkelrom og vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Overbygget, østvestvendt balkong på ca. 3,1 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende tretremmer. Integrert avrenningsrør i gulv. Rekkverk av behandlet stålkonstruksjon med utfyllende stålplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tretremmer på gulv er montert i senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 105 cm fra topp tretremmer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.

Betonggulv under tretremmer var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2017. Luftespalte er montert i alle vindusrammer. 2-lags isolerglass vindu fra 2017 i balkongdør. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB30) med sikkerhetslås og kikkhull. Dørens fabrikasjonsår er 1987.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Soverom, målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 0,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke på nevnt skjevhet i soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i blokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Åpent kjøkken:
Eldre, lyse, malte, lettprofilerte fronter samt to Vitrine fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er montert stoppekran på kaldtvannsinntak i benkeskap.
Komfyrvakt er ikke montert.

Eldre kjøkkeninnredningen fra ukjent år, dørfronter er malt i senere tid.
Bunnplate i benkeskap under oppvaskkum er stedvis noe fuktpåvirket i form av svelling.

TG-2 er satt med tanke på stedvis manglende fugemasse mellom veggfliser over benk, bompuss under enkelte fliser samt to løse fliser.
Høyde mellom underkant ventilator og platetopp er målt til ca 45 cm som er lavere enn anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet.

Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Eldre ventilator med kullfilter over komfyr, fra ukjent år.

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger utført av Engh & Qvam arkitekter, datert 16.02.1958.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest - Rugveien 38. Arbeidets art: Nybygg, datert 14.12.1965.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025.
To røykvarslere fra ukjent år.
To røykvarslere seriekoblet med øvrige boenheter i bygget. Systemet ble funksjonstestet i regi av borettslaget på befaringsdag og anlegget fungerte.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles plast avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2010 i bad og kjøkken.
Felles avløpsopplegg i bygget er oppført nytt i ca 2010.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber

Plast vannrør er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.
Det er montert krom kobberrør synlig på vegg til tappesteder i bad, bortsett fra til veggklosett.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør i leiligheten er fra ca 2010.
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra ca 2010.
Felles varmtvannsbereder i sentral.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Hovedstoppekraner for kaldt- og varmtvann til bad og kjøkken er montert i rørkasse i bad, adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk anlegg i sikringsskapet er montert nytt i 2010.
Elektrisk anlegg i bad er montert nytt i 2010 i regi av borettslaget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 25 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad, fra 2010.
Halogen downlight belysning i bad, fra 2010.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i bad og sikringsskap i 2010, dokument datert 10.06.2010.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på deler av elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiator og radiatorrør fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Levetidsbetraktning for radiatorer og radiatorrør er 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på radiator og radiatorrør fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon i bygget.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.
Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i åpent kjøkken med innvendig klaffventil fra byggeår.
Luftespalte er montert i alle vindusrammer.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble rehabilitert i 2010 i regi av borettslaget med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran samt hjelpesluk.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,8 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er 1,6 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall. Vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone samt plast hjelpesluk i baderomsgulv.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Klemring og tettesjikt/membran i forbindelse med hovedsluk var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på enkelt mindre slagskader i servant, funksjonsfeil ved at lyslist over speilskap ikke fungerer og at dusjvegger er montert med noe høydeforskjell i lukket tilstand (ca 1,0 cm).

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon i bygget fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

Hulltaking ble ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2010.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre og bad, forøvrig 2-stavs parkettgulv.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG-2 er satt med tanke på sprekk/slagskade i en gulvflis i entre, bompuss under 3 gulvfliser i entre, parkettgulv er preget av aldring og bruksslitasje, stedvis riper, fargenyanser og fuktpåvirket i form av svelling.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt mur i garderoberom, forøvrig malt tapet.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, malte takessplater i soverom, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Lys, glattmalte dører fra byggeår til soverom og garderoberom, eldre glattmalt baderomsdør fra ukjent år.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Det er mangelful tilluftsspalte mellom baderomsdør og dørterskel for å oppnå god luftutveksling. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse
Dørtelefon med åpner og videobilde fra ca 2023, i henhold til eier. Veggmontert hylleløsning på to vegger i garderoberom.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251037

Selger 1 navn
Brikend Rama

Gateadresse
Rugveien 38

Poststed	Postnr
OSLO	0679

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg/NITO

Polise/avtalenr.: 6878131

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251037

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet lysdemper og alle fire downlights på baderommet, Samt etablering av stikkontakt for lys o/spisebord.

Arbeid utført av: Moen-Elektro AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf Samsvarserklæring_Downlights_Elektriker.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251037

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251037

Tilleggskommentar

Sommeren 2023 ble laminatgulvet i stuen hevet ved balkongdøren på grunn av høy luftfuktighet. Etter at vi brukte en avfukter i en dag, gikk det tilbake til normalen, og dette har ikke skjedd igjen - noe som muligens skyldes at laminatgulvet er gammelt. Følgende endringer er utført av borettslaget mens vi bodde i leiligheten: nye nedgravde avfallsbeholdere ved siden av blokken, nytt callinganlegg installert i leiligheten med kamera og system for å åpne døren direkte fra leiligheten, internett oppgradert i alle leilighetene i blokken med fiberoptikk, samt nye korttidsparkeringsplasser foran blokken med elbillader installert.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brikend Rama	7b31dfc87080e9367a89b ecfaf510c673da5a81b	01.07.2025 21:27:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

8561153 95/2017 02.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.05.2025.

Boligselskap:	95 Manglerudvangen Borettslag
Organisasjonsnr:	850.385.432
Andelseier:	Brikend Rama
Leieobjektnr:	2017
Adresse:	Rugveien 38, 0679 OSLO
Andelsnummer:	97
Borettsinnskudd:	kr 6.700,–
Hjemmeside:	manglerudvangen.herborvi.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 838707.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Takene vil vedlikeholdes fortløpende ved behov.
- Berederrom: Etter at våtromsrehabiliteringen ble gjennomført, ble det opprettet egne berederrom for lavblokkene, i tillegg til de eksisterende fyringsrom/berederrom for høyblokkene. Grunnen til at det ble opprettet slike berederrom for lavblokkene, var at da fikk vi fjernet alle benkeberedere fra de enkeltvise leiligheter, noe som gir færre vannlekkasjer og forsikringsskader. Så varmtvann er inkludert i felleskostnadene for samtlige leiligheter i borettslaget
- Parkeringsplasser: Tildeles eller sies opp til styret. Adresse er: Manglerudvangen Borettslag, Rugveien 38, 0679 Oslo eller e-post manglerudvangen@gmail.com. Det finnes 14 el-bilplasser til utleie, disse fordeles etter venteliste. Kontakt styret for mer informasjon. Garasjeplasser i parkeringshus : Oslo Garasjene, henv. OBOS forretningsbygg v/ Signhild Fjeld, tlf. 22 86 59 55
- Godkjenning av ny andelseier: Søknad skal gå til nestleder Malene Paulgaard (malenepl@hotmail.com).
- Hjemmeside: https://manglerudvangen.borettslag.net/
- Nøkkel- og skiltbestilling: Navneskilt til ringeklokkker for lavblokkene bestilles hos Qualitronic i Hellerduveien 36, tlf: 22757460. Navneskilt for høyblokkene ordnes av vatkmester fortløpende. Send en e-post til manglerudvangen@gmail.com og styret videreformidler denne, eller ring direkte til vaktmester. Skilt til postkassene besstilles hos Servicegruppen AS, på deres hjemmeside (servicegruppen.no. Gi beskjed om at man bor i Manglerudvangen Borettslag for å få bestilt riktig type/størrelse. Alternativt kan man ringe på tlf.: 64 80 26 48. Det utleveres rekvisisjoner for kjøp av nøkler på styrerommet i Rugveien

38, hver annen torsdag i måneden mellom kl. 18.00 og 19.00 (oddetallsuker). Se oversikt over datoer i inngangspartiet i Rugveien 38. Borettslaget har avtale med firmaet Eiendomssikring AS for salg av nøkler.

- Varmemåling i høyblokkene: Fyring er kun i leiligheter i høyblokker, beliggende til Rugveien 38 - 40 - 42 og 44.
- Dyrehold: Nei (men kan få godkjenning etter søknad til styret. Se vedtekter!)
- Individuell innglassing av balkonger ble godkjent på Generalforsamling 29.04.2014. Beboere har fått beskjed om at de ikke kan gjøre dette før styret har funnet en leverandør som kan gjøre dette slik at det blir likt på alle balkonger. Styret jobbet frem til generalforsamlingen 04.05.2015 med å finne løsninger og hente inn tilbud. Det viser seg at det er vanskelig å få til dette på balkongene grunnet rekkverk. Det ble derfor vurdert på generalforsamlingen å bygge om og utvide balkongene, evt at 1 roms leilighetene også skal få balkong. Dette ble ikke vedtatt og det er derfor ikke mulig å gjøre innglassing av balkonger.
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden på det ene lånet i OBOS-banken. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget, samt betalt gebyr. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier. Minimumsbeløpet ved innbetaling er kr 60.000 pr. gang.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207584932	A	22.381.568,-	21 år 11 md.	12		Flyt	5,42%
* OBBK02-98207584940	A	53.521.258,-	16 år 11 md.	12		Flyt	5,42%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.300,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.980,-
A konto oppvarming	1.505,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK02	815,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	794,-	8.744,-	45.775,-	152.961,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207584932	43.971,-	286,-
* OBBK02-98207584940	106.737,-	805,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 151.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher Morgenstierne tlf.22 86 56 35 ev. pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Malene Larsen Paulgaard Rugveien 79, 679 OSLO, e-post: malenepl@hotmail.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Manglerudvangen borettslag org nr 850 385 432

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

berettiget.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. **8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER FOR MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9.5.2016

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro og orden

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

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

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

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

§ 3 Bruk av uteområdene

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

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

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

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

§ 4 Fellesarealer

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

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

§ 5 Tørking og vasking av tøy

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

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

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

Tørkeplassen skal kun benyttes i vaskeriets åpningstid.

§ 6 Blomsterkasser

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

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

§ 7 Utvendige persienner, markiser og avskjerming

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

§ 8 Lufting

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

Pass på at åpne vinduer ikke kan forårsake skade.

§ 9 Grilling

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

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

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

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

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

OBOS
Manglerudvangen Borettslag

Søknad om tillatelse til dyrehold

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

Egenerklæring:

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

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

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

OBOS
Manglerudvangen Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 95

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Manglerud Skole, i Aulaen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av lekestativene
8. Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget
9. Opprettelse av vedlikeholdsfond
10. Utredning/kartlegging av energitiltak for borettslaget
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstierne er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner foreslås på 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) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024-2025 s.95.pdf
2. 0095 Revisjonsberetning.pdf
3. s.95 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-

Sak 7

Oppgradering av lekestativene

Forslag fremmet av:
Ina Catrin Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om oppgradering av lekestativene i bakgården. Som mange av oss har lagt merke til er flere av dagens lekestativ blitt slitne og begynner å vise tegn på slitasje. Dette kan være en bekymring for både sikkerhet og estetikk, spesielt for de barnefamiliene som bruker området daglig.

Forslag til tiltak: Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

Sikkerhet: Sørge for at de nye lekestativene er i henhold til gjeldende sikkerhetsstandarder for offentlig lekeplassutstyr. Legge til mykt underlag, for eksempel gummibelagte fliser. Der det er sand i dag samler det seg store mengder vann og is.

Estetikk og miljø: Velge lekestativ som passer inn i bakgårdens design og bidrar til et trivelig og innbydende uteområde for både barn og voksne. Vurdere muligheten for å inkludere flere varierte aktiviteter, som balansestenger, klatrestativer og husker.

Fordeler ved oppgraderingen: Økt trivsel for barn og familier i borettslaget. Forbedret sikkerhet på lekeplassen. Økt verdi for borettslaget og et mer attraktivt uteområde for alle beboere. Bedre vedlikeholdsbehov over tid.

Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget og ser frem til videre diskusjon om hvordan vi kan forbedre uteområdet vårt for både små og store beboere.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget da vi ønsker å tilrettelegge for økt trivsel for alle beboere gjennom hyggelige grøntarealer med flere bruksområder. Vi har allerede vurdert å oppgradere lekeplassen i de senere år, men av hensyn til økonomien har dette blitt satt på vent. Vi har også et ønske om å etablere en utendørsgym som kan være helsefremmende for flere beboere, ikke bare barnefamilier.

Borettslaget er så heldige at vi har en miljøkonto fra OBOS som kan benyttes til slike formål. Miljøkontoen fra OBOS er midler som borettslaget må bruke til miljørettede tiltak. Vi har tidligere også fått støtte til sykkelskur og beplantning.

Borettslaget har inngått avtale med Trigonor om årlig kontroll av lekeapparatene. Den årlige kontrollen kan vise at enkelte lekeapparater må byttes ut av hensyn til HMS.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for styrets forslag om å oppgradere lekeplassen i henhold til gjeldende regler for HMS

Forslag til vedtak
Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

Sak 8

Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget

Forslag fremmet av:
Ådne Aastveit

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker og fremme forslag til generalforsamlingen om å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Balkong er en ypperlig måte og kunne slappe av på om sommeren, det gir muligheten for å ta seg litt frisk luft uten og gå ut av leiligheten, samtidig som man kan pynte med litt blomster å nyte en kopp kaffe.

Jeg har nevnt dette for andre med tilsvarende leiligheter og alle jeg har snakket med var enig i at balkong hadde økt trivselen i borettslaget. Samtidig vil det også ha en positiv effekt på verdien av boligen.

Styrets innstilling
Dette forslaget har vært tatt opp flere ganger tidligere. Tidligere forslag har omfattet både utvidelse av eksisterende balkonger, etablering av balkonger på ett roms leilighetene i høyblokkene samt innglassing av balkongene. Borettslaget har brukt store beløp på å prosjektere ulike løsninger som deretter har blitt nedstemt med overveldende flertall på generalforsamlingene.

Kostnadene ved en eventuell etablering av balkonger på ettroms leilighetene vil måtte fordeles på alle beboere i hele borettslaget. Et balkongprosjekt vil medføre store kostnader noe som kan bety at nødvendige prosjekter må skyves på, og som vil medføre betydelig økning av felleskostnadene.

Styret ønsker å påpeke at de som har kjøpt ettroms leiligheter i vårt borettslag har gjort dette vel vitende om at det ikke er balkong på disse leilighetene.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak
Det vedtas å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Sak 9

Opprettelse av vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Martin Sagbakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag ikke et dedikert vedlikeholdsfond, noe som kan føre til økonomiske utfordringer når større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter må gjennomføres. Uten en langsiktig økonomisk plan kan uforutsette utgifter resultere i plutselige økninger i felleskostnader eller behov for ekstraordinære innbetalinger fra beboerne.

Mange borettslag har allerede et vedlikeholdsfond, som gir økonomisk forutsigbarhet og gjør det enklere å planlegge nødvendige tiltak uten å belaste beboerne med store engangsutgifter.

Styrets innstilling

Styret mener at vi allerede har gjennomført store nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Dette inkluderer utskifting av alle rør, renovering av alle bad, utskifting av alle sikringsskap, bytte av alle vinduer, oppgradering av alle fasader, modernisering og utskifting av alle heiser, vedlikehold og utskifting av tak, samt etablering av avfallsbrønner. Balansen mellom lånopptak og oppsparte midler er håndtert på en god og sikker måte uten at felleskostnadene har økt betydelig.

Borettslaget har per i dag god økonomi med et betydelig beløp på sparekonto som kan benyttes dersom det oppstår uforutsette utgifter. Styret ser det derfor ikke som nødvendig å bygge opp et eget fond for større vedlikeholdsarbeider.

Etablering av et vedlikeholdsfond vil medføre en økning av felleskostnadene med øremerkede midler for å bygge opp fondet.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å opprette et vedlikeholdsfond for borettslaget. Dette innebærer: · Fastsette en årlig avsetning til fondet, basert på en økonomisk vurdering av vedlikeholdsbehov. · Gjennomføre en kartlegging av fremtidige vedlikeholdsprosjekter og kostnadsbehov. · Utarbeide en plan for hvordan fondet skal administreres og disponeres. · Vurdere alternative finansieringsmuligheter for å styrke fondet uten betydelige økninger i felleskostnadene. Styret bes legge frem en plan for opprettelsen og forvaltningen av fondet senest innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 10

Utredning/kartlegging av energitiltak for borettslaget

Forslag fremmet av:
Martin Sagbakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Formålet med forslaget er å vurdere helhetlige tiltak som kan redusere borettslagets samlede energiforbruk, gi lavere strømregninger for beboerne og forbedre boligenes energikarakter. Dette inkluderer vurdering av luft-til-luft varmepumper, andre energieffektiviseringstiltak samt støtteordninger for gjennomføring av disse.

Enova tilbyr støtte til energikartlegging på opptil 200 000 kr for borettslag med mer enn 200 enheter, noe som vil bidra til å redusere kostnadene for gjennomføring av kartleggingen.

Styret bes undersøke alle relevante muligheter og informere beboerne om funnene i utredningen, samt komme med forslag til tiltak når kartleggingen er utført.

Styrets innstilling

Styret har allerede gjort mange vurderinger rundt ENØK tiltak, iverksatt flere tiltak for besparelser og har i samråd med vaktmester god oversikt over borettslagets energiforbruk. Borettslaget har de senere år skiftet ut alle vinduer og pusset opp alle fasader, inkludert etterisolering av yttervegger. Vi har også investert i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel i høyblokkene som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned.

Styret gjør fortløpende vurderinger sammen med vaktmestrene etter hvert som nye energitiltak og alternativer lanseres på markedet. De senere årene har vi blant annet vurdert etablering av solcellepanel på takene, men etter befaringer og kartlegginger gjennomført av eksterne aktører på energiområdet, har vi blitt frarådet å gå videre med dette.

Borettslaget består av både høyblokker og lavblokker. Det å etablere luft til luft varmepumper på alle leiligheter vil være en enorm utgift for borettslaget, både når det gjelder prosjektering, montering, etablering av utvendige rørsystemer for avriming, samt kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold. Dette vil også medføre betydelig støy for alle beboere, i tillegg til at det medfører en vesentlig fasadeendring, noe som gjør at dette sannsynligvis ikke vil bli godkjent av Plan og bygg.

En ny utredning og prosjektering av energitiltak vil føre til store kostnader for borettslaget. Dette er kostnader styret anser som lite hensiktsmessige da vi opplever at borettslaget allerede har god oversikt over de tiltakene som finnes.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for energiforbedrende tiltak i borettslagets bygninger. Utredningen skal inkludere: · Kartlegging av eksisterende energiforbruk og tiltak for forbedring.- · Kostnadsestimat for relevante energitiltak, inkludert, men ikke begrenset til installasjon av luft-til-luft varmepumper, bedre isolasjon og energieffektive løsninger. · Mulige finansieringsalternativer, inkludert fellesfinansiering, individuell finansiering og tilskuddsordninger. · Tilgjengelige støtteordninger fra Enova, Oslo kommune og eventuelle andre relevante aktører. Styret bes presentere resultatene av utredningen og anbefale konkrete tiltak senest innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

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

- Reidar Loftesnes

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

- June Schierning
- Lars Jonas Garberg
- Malene Larsen Paulgaard

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

- Sivert Leth
- Henrik Fransrud

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Malene Larsen Paulgaard
- Reidar Loftesnes

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

- June Schierning
- Vibeke Henny Strand

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøtet

- Velges på årsmøtet

STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2024/2025

- Styret har avholdt 15 styremøter. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har hatt flere møter og befaringer med Telia og Hancom i forbindelse med reforhandling av avtale og etablering av fiber
- Styret har hatt flere møter og befaringer med OBOS prosjekt i forbindelse med undersøkelser knyttet til mulighet for flere biloppstillingsplasser i borettslaget
- Styret har hatt flere møter og gjennomganger på telefon, e-post med ANEO (Ohmia Charging), om ferdigstilling av ladepunkter på våre biloppstillingsplasser
- Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 23 ganger
- Styret har behandlet 734 saker og besvart alle e-post som har kommet inn til styrets e-postadresse. I tillegg kommer en betydelig e-post-, brev, telefon- og sms-korrespondanse fra styremedlemmenes private e-postadresser og telefoner med beboere, OBOS og leverandører
- Det har blitt sendt ut 12 rundskriv "Nytt fra Manglerudvangen" og 3 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 55 leiligheter i vårt borettslag
- Styret har behandlet 3 søknader om overlating av bruk
- Tildeling av biloppstillingsplass – 23 stk.
- Styret har vedlikeholdt og oppdatert vår hjemmeside som fungerer som kommunikasjonskanal til våre beboere; http://manglerudvangen.borettslag.net

Styret minner om at vi ikke benytter vibbo som kommunikasjonskanal

I denne perioden har styret:
Styret har avholdt 12 ordinære styremøter og 3 ekstraordinært styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet "nøkkelvakt" annenhver torsdag året igjennom, i alt 23 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelbrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

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

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

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

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

Styret har, i samarbeid med vaktmestrene, jobbet iherdig for å få ned kostnadene for fyring/brensel i høyblokkene. Det har lenge vært slik at beboerne måtte betale inn for merforbruk, men det siste året har iverksatte tiltak ført til at beboerne fikk tilbakebetalt et beløp etter avregning av brenselsregnskapet for første gang på veldig mange år. Styret og vaktmestrene har sørget for investering i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned. Disse investeringene fremkommer i driftsregnskapet for 2024 under Drift og vedlikehold, og er årsaken til avviket i forhold til det som var budsjettert.

Etter generalforsamlingen fikk styret i oppdrag å utrede muligheten for å etablere flere biloppstillingsplasser i borettslaget. Dette til tross for at forslaget som ble fremmet vedrørende etablering av flere plasser ble nedstemt av generalforsamlingen. Styret har hatt flere møter og befaringer sammen med OBOS prosjekt for å utrede hvilke muligheter som finnes. Kostnadsoverslag og konklusjonen fra OBOS prosjekt er:

> *Kostnadsoverslag*
> *Prosjektering og søknadsprosess (PBE og Elvia) - Landskapsarkitekt AS + Rådgivende ingeniør elektro kr. 350.000, -*
> *Prosjektadministrasjon – OBOS Prosjekt AS kr. 1.000.000, -*
> *Gjennomføring – Entreprenør AS kr. 30.000.000, -*
> *Kostnadsestimatet er grovt og eks. mva.*
> *...*
> *Konklusjon:*
> *Vår vurdering er at å etablere nye parkeringsplasser vil være en kostnadsfull prosess. Det er vanskelig å se for seg at de foreslåtte arealene til nye parkeringsplasser er reelle alternativer for parkering med bakgrunn i Oslo kommune sin strategi for bevaring av verdifull grønnstruktur og strategien som omhandler «hverdagsbyen» hvor kommunen innbyggere skal kunne dekke sine behov uten bruk av personbil. Plan- og bygningsetaten vil trolig ikke godkjenne at det etableres flere parkeringsplasser i borettslaget da dette ikke er i tråd med gjeldene kommuneplan.*

Som følge av slitasje har styret og vaktmestrene sørget for at takene på begge bygningene i Plogveien er rehabilitert. Styret følger med på tilstanden til alle takene og iverksetter nødvendige tiltak der det trengs.

Styret har også det siste året fulgt opp avslaget på etablering av avfallsbrønner i Plogveien og Beiteveien. Den endelige avgjørelsen fra kommunen gjør at vi fortsatt må ha en delt løsning, der Plogveien og Beiteveien beholder søppelsjaktene.

Styret og vaktmestrene har fulgt opp ønsket fra generalforsamlingen om at de gamle søppelrommene i lavblokkene i Rugveien pusses opp og gjøres om til utvendige boder.

Helt siden asfalteringen av Rugveien for noen år siden har styret sendt utallige klager til kommunen på at fartshumpen ved gangveien mot Wetlesens vei ble fjernet. Våre klager førte frem til slutt og fartshumpen ble reetablert i fjor sommer.

Styret har hatt tett dialog med Aneo i forbindelse med ferdigstilling av ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser samt etablering av korttidsparkering/ladepunkt for beboere uten egen biloppstillingsplass.

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

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

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

Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget, både ordinære plasser og elbilplasser. Styret har tildelt 23 plasser i år. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut garasjer i nærområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

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

Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting ved behov. Styret har hatt planer om å skifte ut noen av lekeapparatene på lekeplassen. Se mer om dette under forslag A til generalforsamlingen.

Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Ren Service AS om ukentlig renhold i fellesarealene.

Velferd i borettslaget

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

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET FØLGER OPP:

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene

Vedlikehold og utskifting av lekeapparater

Utskifting av dører til kjellerrom i høyblokkene som følge av hærverk og innbrudd

Til generalforsamlingen i Manglerudvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudvangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**13 312 560**	**13 397 667**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 687 358	2 908 223
Tilbakeføring av avskrivning	14	555 417	553 798
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-1 057 876
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 321 531	-2 481 394
Innsk. øremerk. bankkto		-12 417	-7 858
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-4 465 889**	**-85 107**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 846 671**	**13 312 560**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 958 356	15 832 586
Kortsiktig gjeld	-3 111 685	-2 520 026
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 846 671**	**13 312 560**

BESKYTTET

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 910 545	4 581 283	4 862 832	4 903 032
Innkrevde felleskostnader	2	17 455 813	17 475 946	17 603 168	18 610 968
Andre inntekter	3	322 832	593 073	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 689 190**	**22 650 302**	**22 586 000**	**23 634 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 613 111	-1 544 856	-1 500 000	-1 600 000
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-580 000
Avskrivninger	14	-555 417	-553 798	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 375	-23 375	-26 000	-27 000
Andre honorarer		-7 000	-7 000	-7 000	-7 400
Forretningsførerhonorar		-396 255	-376 310	-399 000	-419 000
Konsulenthonorar	7	-506 710	-146 366	-190 000	-140 000
Kontingenter		-100 400	-100 400	-100 400	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-7 951 263	-4 154 318	-4 200 000	-4 500 000
Forsikringer		-538 244	-756 010	-900 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-4 356 387	-3 692 777	-4 329 000	-4 920 640
Ladekostnader EL-bil		-67 286	0	0	-60 000
Energi/fyring		-1 145 920	-1 098 036	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 405 180	-2 292 949	-2 407 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 196 934	-1 036 911	-1 120 500	-1 142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 416 481**	**-16 333 107**	**-17 028 900**	**-17 896 040**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 272 709**	**6 317 194**	**5 557 100**	**5 737 960**
DRIFTSRESULTAT		**1 272 709**	**6 317 194**	**5 557 100**	**5 737 960**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	401 591	320 419	0	0
Finanskostnader	12	-4 361 658	-3 729 390	-4 321 000	-4 238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 960 067**	**-3 408 971**	**-4 321 000**	**-4 238 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 687 358**	**2 908 223**	**1 236 100**	**1 499 960**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 687 358	0		
Til annen egenkapital		0	2 908 223		

BESKYTTET

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 328 500	60 328 500
Tomt		2 341 538	2 341 538
Andre varige driftsmidler	14	3 556 911	4 112 327
Miljøbankkonto, øremerket		390 109	433 272
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 617 058**	**67 215 638**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		105 813	0
Forskuddsbetalte kostnader		616 930	1 044 146
Andre kortsiktige fordringer	15	33 388	17 570
Energiavregning		0	551 694
Driftskonto OBOS-banken		912 823	2 827 168
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65 989	46 460
Sparekonto OBOS-banken		10 223 413	11 345 549
SUM OMLØPSMIDLER		**11 958 356**	**15 832 586**
SUM EIENDELER		**78 575 414**	**83 048 224**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 502 * 100		50 200	50 200
Udekket tap	16, 18	-5 369 074	-2 681 716
SUM EGENKAPITAL		**-5 318 874**	**-2 631 516**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	76 910 475	79 232 006
Borettsinnskudd	20	3 505 000	3 505 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	367 127	422 707
SUM LANGSIKTIG GJELD		**80 782 602**	**83 159 713**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		730 485	1 720 945
Skyldige offentlige avgifter	22	122 138	96 699
Påløpte renter		23 494	379 452
Påløpte avdrag		0	195 274
Energiavregning	17	2 101 856	0
Annen kortsiktig gjeld	23	133 712	127 656
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 111 685**	**2 520 026**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 575 414**	**83 048 224**

BESKYTTET

Pantstillelse	24	124 505 000	124 505 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Manglerudvangen Borettslag

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

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 167 572
Parkeringsleie	319 600
Leie	96 840
A konto oppvarming	3 204
Leie tidl.år	350
Kapitalkostnader på IN-lån	4 894 727
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 818
Overført til kapitalkostnader	-4 910 545
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 587 566**

BESKYTTET

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Felleskostnader	-124 392
Parkering	-4 157
A konto oppvarming	-3 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 455 813**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført avsetning	2 646
Utleie av basestasjon	137 767
Energiavregning	5 852
Refusjon IF Skade	13 586
Miljøfond	162 981
SUM ANDRE INNTEKTER	**322 832**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 023 500
Overtid	-90 767
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 000
Påløpte feriepenger	-133 712
Fri bil, tlf etc.	-8 784
Fri bolig	-39 600
Naturalytelser speilkonto	48 384
Arbeidsgiveravgift	-270 954
Pensjonskostnader innskudd	-33 398
AFP-pensjon	-35 855
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-783
Arbeidsklær	-13 361
Andre personalkostnader	-2 780
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 613 111**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 550 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-469 543
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 127
Andre konsulenthonorarer, Plan- og Bygningsetaten	-8 040
SUM KONSULENTHONORAR	**-506 710**

BESKYTTET

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 153 214
Drift/vedlikehold VVS	-276 029
Drift/vedlikehold elektro	-1 271 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 209 447
Drift/vedlikehold heisanlegg	-385 123
Drift/vedlikehold brannsikring	-417 619
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-367 048
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	138 244
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 951 263**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 014 505
Feieavgift	-59 840
Renovasjonsavgift	-1 282 042
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 356 387**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 004
Container	-57 261
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 087
Verktøy og redskaper	-12 036
Driftsmateriell	-36 139
Lyspærer og sikringer	-13 345
Vakthold	-11 037
Renhold ved firmaer	-717 096
Andre fremmede tjenester	-55 921
Kontor- og datarekvisita	-13 238
Trykksaker	-15 372
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Velferdskostnadder	-12 876
Andre kontorkostnader	-2 360
Telefon, annet	-51 690
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 193
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-141 779
Bank- og kortgebyr	-3 002
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 196 934**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 303
Renter av sparekonto i OBOS-banken	390 281
Andre renteinntekter	7
SUM FINANSINNTEKTER	**401 591**

BESKYTTET

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-1 275 906
Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-3 085 383
Renter på leverandørgjeld	-369
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 361 658**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1951	23 151 100
Tilgang 1994	37 177 400
SUM BYGNINGER	**60 328 500**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.148/bnr.275 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1001, 1022 og 1023.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	86 250	
Avskrevet tidligere	-43 125	
Avskrevet i år	-17 250	
		25 875
Feiemaskin		
Tilgang 2020	62 500	
Avskrevet tidligere	-39 583	
Avskrevet i år	-12 500	
		10 417
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2016	256 388	
Avskrevet tidligere	-256 387	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	130 000	
Avskrevet tidligere	-91 000	
Avskrevet i år	-26 000	
		13 000
PC nr. 2		
Kostpris	17 995	
Avskrevet tidligere	-17 994	
		1
Traktor nr. 1		
Kostpris	677 350	
Avskrevet tidligere	-96 764	
Avskrevet i år	-96 764	
		483 821
Traktor nr. 4		
Tilgang 2015	507 576	
Avskrevet tidligere	-507 575	
		1

BESKYTTET

PC skjerm		
Tilgang 2016	31 365	
Avskrevet tidligere	-31 364	
		1
Hagemøbler		
Kostpris(Tilgang 2023)	67 351	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-16 838	
		50 513
Hagemøbler		
Kostpris	84 550	
Avskrevet tidligere	-33 820	
Avskrevet i år	-16 910	
		33 820
Kameraanlegg		
Kostpris	313 175	
Avskrevet tidligere	-104 392	
Avskrevet i år	-104 392	
		104 392
Styrerom		
Tilgang 1998	406 750	
		406 750
Vaskemaskin		
Kostpris	80 575	
Avgang 2000	-80 575	
		0
Avfallsanlegg		
Kostpris	2 647 628	
Avskrevet tidligere	-529 526	
Avskrevet i år	-264 763	
		1 853 339
Garasjeanlegg		
Tilgang 1962	72 843	
		72 843
Parkanlegg		
Kostpris	502 136	
		502 136
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 556 911**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-555 417**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	33 388
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 388**

BESKYTTET

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-5 369 074
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-5 369 074**

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

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 110 482
SUM INNTEKTER	**-2 110 482**

KOSTNADER

Vedlikehold	10 831
Fyringsolje	643 935
Strøm	165 715
SUM KOSTNADER	**820 481**

Uoppgjorte avregninger	-811 855
SUM ENERGIAVREGNING	**-2 101 856**

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

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

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

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

BESKYTTET

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 909 465	
Nedbetalt i år	496 369	
		-22 594 166
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2018 (refinansiering av Eika-lån)	-71 524 997	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 383 526	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 825 162	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-54 316 309
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-76 910 475**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962	-3 505 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 505 000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-367 127
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-367 127**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-65 989
Skyldig arbeidsgiveravgift	-56 149
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-122 138**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-133 712
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-133 712**

BESKYTTET

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

Borettsinnskudd	3 505 000
Pantelån	76 910 475
Beregnede IN-forpliktelser	0
TOTALT	**80 415 475**

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

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

BESKYTTET

Hei,

Vi innstiller Reidar Loftesnes som styreleder

Vi velger å ikke innstille styremedlemmene, og ønsker at årsmøtet tar stilling til hvem de vil ha i styret. Følgende kandidater stiller til valg:

Malene Paulgaard (gjenvalg)

June Schierning (gjenvalg)

Lars Jonas Garberg (ny kandidat)

Vi velger å ikke innstille valgkomiteen og ønsker at årsmøtet tar stilling til hvem de vil ha i valgkomiteen for neste år.

Mvh

Tobias Røed / Valgkomiteen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 95 **Selskapsnavn:** MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850385432
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Manglerud Skole, i Aulaen.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i 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. Antall stemmeberettigede som deltok: 46**
> ✓ **Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2**
> **Total= 48**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokollfører Christopher Morgenstierne**
> **Protokollvitner Alfhild Halvorsen og Kenneth Lea**

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) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Honorar til valgkomite ble også vedtatt, kr. 7000,-.**

7. Oppgradering av lekestativene

Fremmet av: Ina Catrin Mikkelsen

Jeg ønsker å fremme et forslag om oppgradering av lekestativene i bakgården. Som mange av oss har lagt merke til er flere av dagens lekestativ blitt slitne og begynner å vise tegn på slitasje. Dette kan være en bekymring for både sikkerhet og estetikk, spesielt for de barnefamiliene som bruker området daglig.

Forslag til tiltak: Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

Sikkerhet: Sørge for at de nye lekestativene er i henhold til gjeldende sikkerhetsstandarder for offentlig lekeplassutstyr. Legge til mykt underlag, for eksempel gummibelagte fliser. Der det er sand i dag samler det seg store mengder vann og is.

Estetikk og miljø: Velge lekestativ som passer inn i bakgårdens design og bidrar til et trivelig og innbydende uteområde for både barn og voksne. Vurdere muligheten for å inkludere flere varierte aktiviteter, som balansestenger, klatrestativer og husker.

Fordeler ved oppgraderingen: Økt trivsel for barn og familier i borettslaget. Forbedret sikkerhet på lekeplassen. Økt verdi for borettslaget og et mer attraktivt uteområde for alle beboere. Bedre vedlikeholdsbehov over tid.

Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget og ser frem til videre diskusjon om hvordan vi kan forbedre uteområdet vårt for både små og store beboere.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget da vi ønsker å tilrettelegge for økt trivsel for alle beboere gjennom hyggelige grøntarealer med flere bruksområder. Vi har allerede vurdert å oppgradere lekeplassen i de senere år, men av hensyn til økonomien har dette blitt satt på vent. Vi har også et ønske om å etablere en utendørsgym som kan være helsefremmende for flere beboere, ikke bare barnefamilier.

Borettslaget er så heldige at vi har en miljøkonto fra OBOS som kan benyttes til slike formål. Miljøkontoen fra OBOS er midler som borettslaget må bruke til miljørettede tiltak. Vi har tidligere også fått støtte til sykkelskur og beplantning.

Borettslaget har inngått avtale med Trigonor om årlig kontroll av lekeapparatene. Den årlige kontrollen kan vise at enkelte lekeapparater må byttes ut av hensyn til HMS.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for styrets forslag om å oppgradere lekeplassen i henhold til gjeldende regler for HMS

> **Forslag til vedtak:**
> Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget

Fremmet av: Ådne Aastveit

Jeg ønsker og fremme forslag til generalforsamlingen om å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Balkong er en ypperlig måte og kunne slappe av på om sommeren, det gir muligheten for å ta seg litt frisk luft uten og gå ut av leiligheten, samtidig som man kan pynte med litt blomster å nyte en kopp kaffe.

Jeg har nevnt dette for andre med tilsvarende leiligheter og alle jeg har snakket med var enig i at balkong hadde økt trivselen i borettslaget. Samtidig vil det også ha en positiv effekt på verdien av boligen.

Styrets innstilling
Dette forslaget har vært tatt opp flere ganger tidligere. Tidligere forslag har omfattet både utvidelse av eksisterende balkonger, etablering av balkonger på ett roms leilighetene i høyblokkene samt innglassing av balkongene. Borettslaget har brukt store beløp på å prosjektere ulike løsninger som deretter har blitt nedstemt med overveldende flertall på generalforsamlingene.

Kostnadene ved en eventuell etablering av balkonger på ettroms leilighetene vil måtte fordeles på alle beboere i hele borettslaget. Et balkongprosjekt vil medføre store kostnader noe som kan bety at nødvendige prosjekter må skyves på, og som vil medføre betydelig økning av felleskostnadene.

Styret ønsker å påpeke at de som har kjøpt ettroms leiligheter i vårt borettslag har gjort dette vel vitende om at det ikke er balkong på disse leilighetene.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

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

9. Opprettelse av vedlikeholdsfond

Fremmet av: Martin Sagbakken

Borettslaget har i dag ikke et dedikert vedlikeholdsfond, noe som kan føre til økonomiske utfordringer når større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter må gjennomføres. Uten en langsiktig økonomisk plan kan uforutsette utgifter resultere i plutselige økninger i felleskostnader eller behov for ekstraordinære innbetalinger fra beboerne.

Mange borettslag har allerede et vedlikeholdsfond, som gir økonomisk forutsigbarhet og gjør det enklere å planlegge nødvendige tiltak uten å belaste beboerne med store engangsutgifter.

Styrets innstilling
Styret mener at vi allerede har gjennomført store nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Dette inkluderer utskifting av alle rør, renovering av alle bad, utskifting av alle sikringsskap, bytte av alle vinduer, oppgradering av alle fasader, modernisering og utskifting av alle heiser, vedlikehold og utskifting av tak, samt etablering av avfallsbrønner. Balansen mellom lånopptak og oppsparte midler er håndtert på en god og sikker måte uten at felleskostnadene har økt betydelig.

Borettslaget har per i dag god økonomi med et betydelig beløp på sparekonto som kan benyttes dersom det oppstår uforutsette utgifter. Styret ser det derfor ikke som nødvendig å bygge opp et eget fond for større vedlikeholdsarbeider.

Etablering av et vedlikeholdsfond vil medføre en økning av felleskostnadene med øremerkede midler for å bygge opp fondet.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

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

10. Utredning/kartlegging av energitiltak for borettslaget

Fremmet av: Martin Sagbakken

Formålet med forslaget er å vurdere helhetlige tiltak som kan redusere borettslagets samlede energiforbruk, gi lavere strømregninger for beboerne og forbedre boligenes energikarakter. Dette inkluderer vurdering av luft-til-luft varmepumper, andre energieffektiviseringstiltak samt støtteordninger for gjennomføring av disse.

Enova tilbyr støtte til energikartlegging på opptil 200 000 kr for borettslag med mer enn 200 enheter, noe som vil bidra til å redusere kostnadene for gjennomføring av kartleggingen.

Styret bes undersøke alle relevante muligheter og informere beboerne om funnene i utredningen, samt komme med forslag til tiltak når kartleggingen er utført.

Styrets innstilling
Styret har allerede gjort mange vurderinger rundt ENØK tiltak, iverksatt flere tiltak for besparelser og har i samråd med vaktmester god oversikt over borettslagets energiforbruk. Borettslaget har de senere år skiftet ut alle vinduer og pusset opp alle fasader, inkludert etterisolering av yttervegger. Vi har også investert i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel i høyblokkene som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned.

Styret gjør fortløpende vurderinger sammen med vaktmestrene etter hvert som nye energitiltak og alternativer lanseres på markedet. De senere årene har vi blant annet vurdert etablering av solcellepanel på takene, men etter befaringer og kartlegginger gjennomført av eksterne aktører på energiområdet, har vi blitt frarådet å gå videre med dette.

Borettslaget består av både høyblokker og lavblokker. Det å etablere luft til luft varmepumper på alle leiligheter vil være en enorm utgift for borettslaget, både når det gjelder prosjektering, montering, etablering av utvendige rørsystemer for avriming, samt kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold. Dette vil også medføre betydelig støy for alle beboere, i tillegg til at det medfører en vesentlig fasadeendring, noe som gjør at dette sannsynligvis ikke vil bli godkjent av Plan og bygg.

En ny utredning og prosjektering av energitiltak vil føre til store kostnader for borettslaget. Dette er kostnader styret anser som lite hensiktsmessige da vi opplever at borettslaget allerede har god oversikt over de tiltakene som finnes.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

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

11. Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Reidar Loftesnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lars Jonas Garberg
Malene Larsen Paulgaard
June Schierning

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Henrik Fransrud
Sivert Leth

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Malene Larsen Paulgaard
Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Malene Larsen Paulgaard
Reidar Loftesnes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
June Schierning
Vibeke Henny Strand

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
June Schierning
Vibeke Henny Strand

13. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Fransrud
Lars Jonas Garberg
Kenneth Lea

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 417200

KOPI

Oslo, den 9-9-66.

TB/LH.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 148 bnr. 275 (av 188),blokk4, felt C,

Journalnr. 58/1865.

Arbeidets art
Nybygg. Rugveien 38, Manglerud.

Avsluttende synsforretning

Oslo, 14-12-65.

Bygningens art

Høyblokk.

Byggherre

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

Ark.ne Engh & Qvam, Universitetsgt.14.

Ansvarshavende

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch.

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

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. —

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Manglerudvangen Brl. v/P. Borgerød
Beiteveien 4

0679 OSLO

Rygg, Bård
C/O R. Evensen/P.B. 772 S

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910100603	93/1883

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

Arbeidssted : 148/0275 Rugveien 38
Byggherre : Manglerudvangen Brl. v/P. Borgerød, Beiteveien 4, 0679 OSLO
Arbeidets art: REH.FASADER M.M. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 20.06.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200908465-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Birgit Hagen	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - RUGVEIEN 38

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

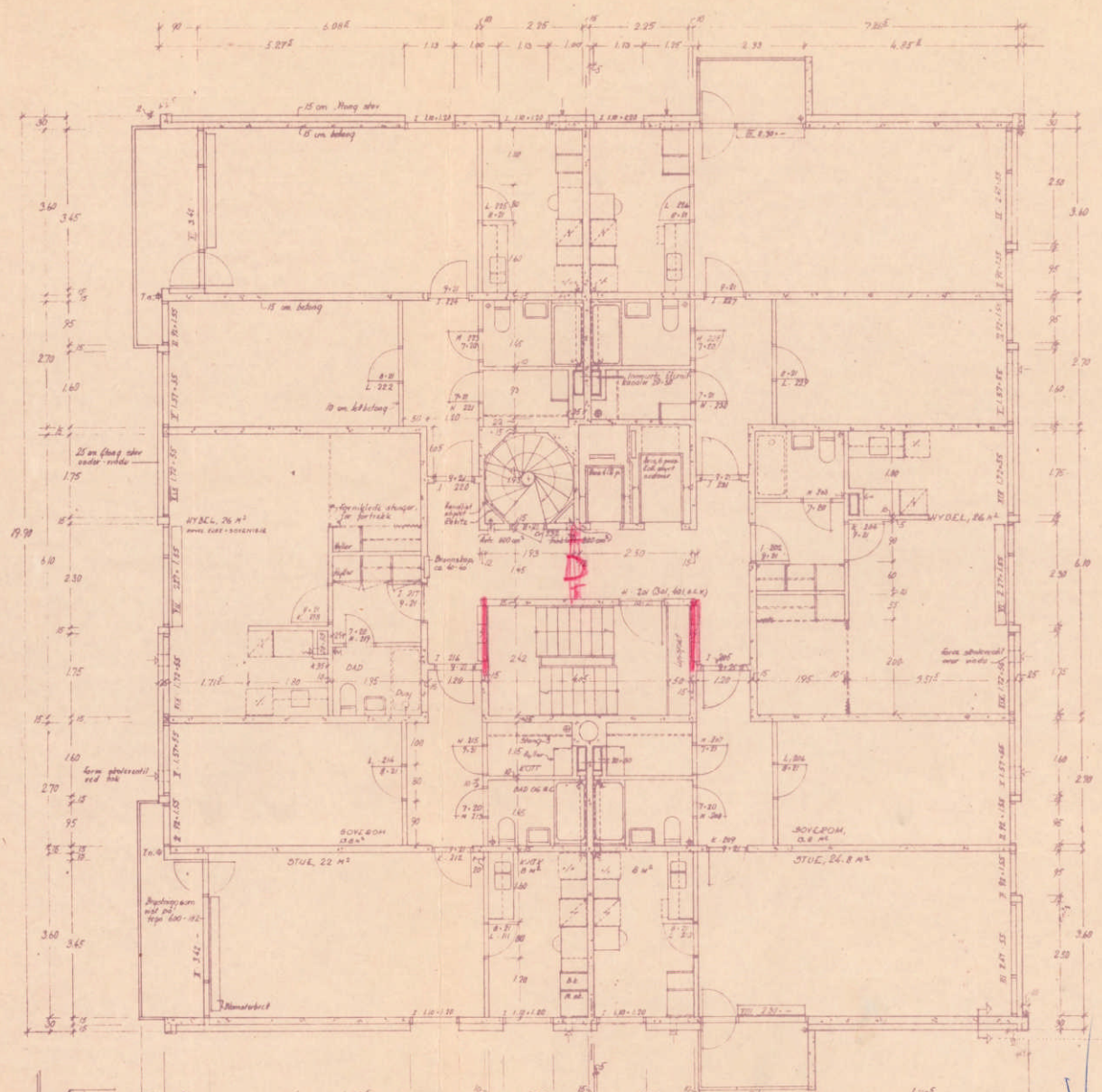
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan.

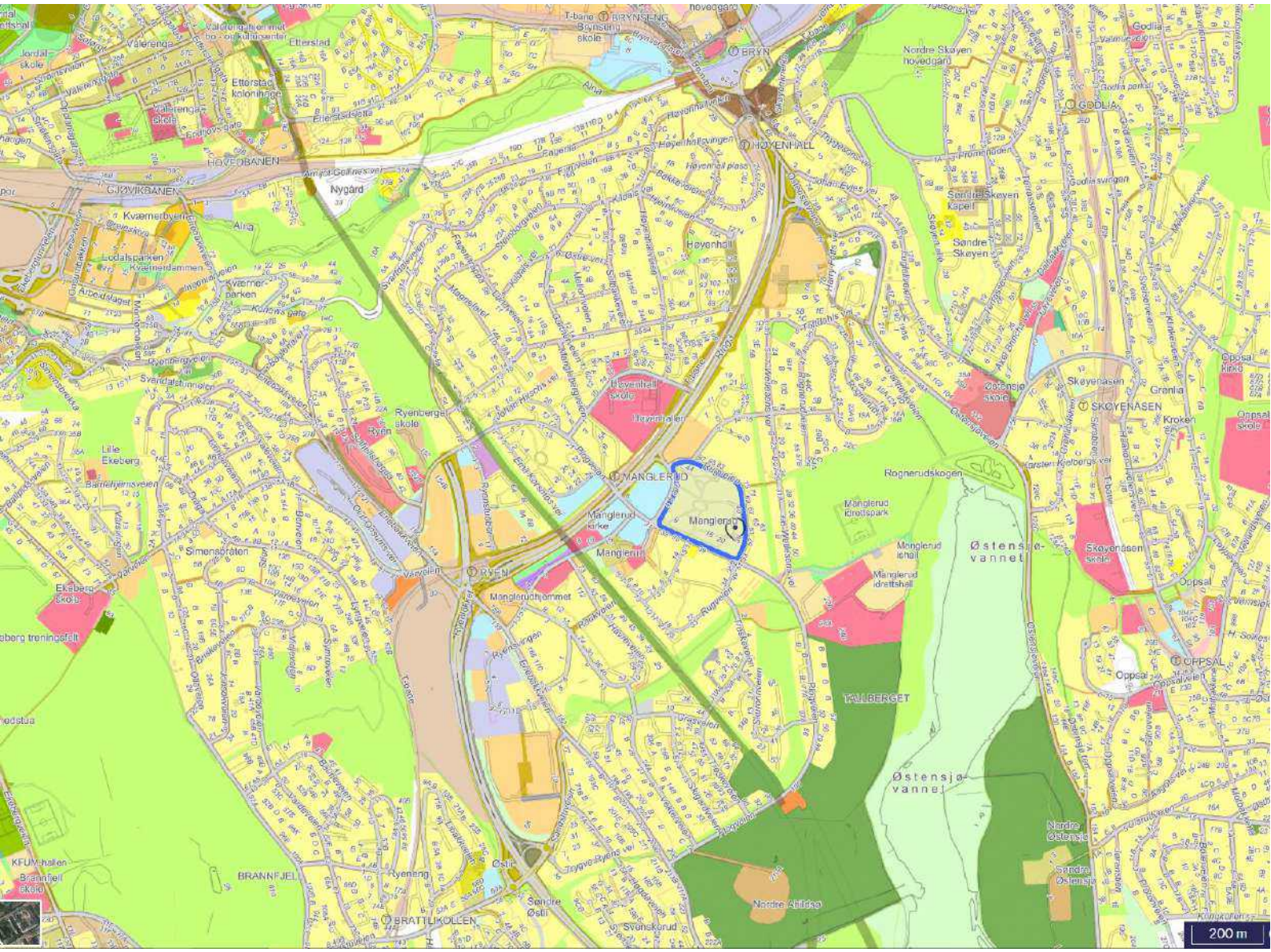
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.06.2011 av:

Birgit Hagen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

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


HYBEL, 26 M²
HYBEL, 26 M²
STUE, 22 M²
STUE, 26.8 M²
BOVELROM
BOVELROM
BAD
BAD OG WC
DUSJ
KJØKKEN
8 M²
15 cm. betong
10 cm. betong
25 cm. betong eller andre vekter
Brannskap ca. 40 cm
Bygningsform ved pal. kipp 600-192
Blomsterbrett
Garm. oppheng ved bad
Vegg iv
Stålpl. vegger og dørsjaxdekkbiller utført pussa.
I alle ikkevegger (bæreevne) 10 cm. lettbetong, elementer eller oppbinte. Skakter utført pussa.
Alle dørrekkestander til innmurte eller innstøpte. Ytterdørkarter flor-avrekke kvenaler innpasses.
AFSONOMETRISK SKISSE AV HUSENE
4 TOROMS- OG 2 HYBELLEIL. PR ETASJE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
000000 23.OKT.58
Gnr. Bnr.
9
VERT SMITT VED ET. ADSKILLELSE
0805 anm. G Mangerud
Etasjeplan Blokk 4.
m. 1/
mot 1/
t. 1:
Laghs Drom m.n.o.l.
182


MANGLERUD
RYEN
HØYENHALL
BRYN
SKØYENÅSEN
ØRPSAL
GØDLIA
Manglerud kirke
Manglerud idrettspark
Manglerud idrettshall
Manglerudhjemmet
Høyenhall skole
Ryenberget skole
Ekeberg skole
Skøyenåsen skole
Østensjø skole
Oppsal skole
Østensjø-vannet
TALBERGET
Rognerudskogen
Nordre Skøyen hovedgård
Søndre Skøyen kapell
Oppsal kirke
Grønlia
Kroken
Lille Ekeberg
Simensbråten
Ekeberg treningsfelt
Lodalsparken
Kværnerparken
Kværnerdammen
Arbeidslaget
Nygård
Alna
HOVEDBANEN
GJØVIKBANEN
Ryenberg
Ryenhaugen
Østli
Søndre Østli
Svenskerud
BRATTLIKOLLEN
BRANNFJELL
KFUM-hallen Brannfjell skole
Nordre Østensjø
Søndre Østensjø
Nordre Ullsås
200 m

Oslo

V170659

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

V170659 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.06.1959

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195902954

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-783

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Skatteetaten

Dato
16.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTHE HANSEN
BJØRKÅSFOTEN 39 H0101
8074 BODØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 850 385 432 Andelsnr 97

Eiendommens adresse:

Rugveien 38, 0679 OSLO

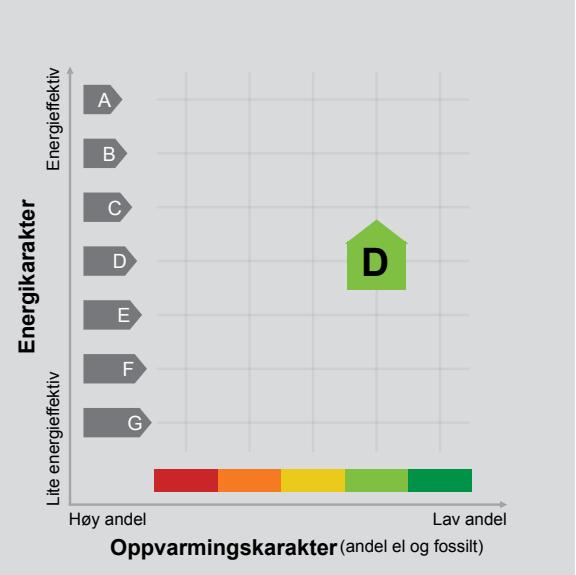
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 076 626
Som sekundærbolig:	kr 4 306 505

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Rugveien 38
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342349
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-129040
Dato	02.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rugveien 38	80342349	H0201	0	0	97

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	147 m³
U-verdi for yttervegger	0,89 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,27 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,10 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	157 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.9.2023

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	148,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	219,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 485 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 938 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 485 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 503 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 981 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 485 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,4 %

Rugveien 38

Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	20 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud senter Linje 78A, 78B	4 min 0.3 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.3 km

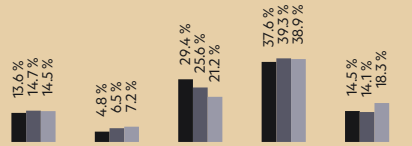
BARNEHAGER

Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	3 min 0.3 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Manglerud	5 min
Coop Extra Manglerud Senter	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Manglerud skole	5 min
Manglerud idrettspark	10 min
Manglerud bad	4 min
Fresh Fitness Manglerud	5 min

«Som å bo i en liten by i byen :)»

— Sitat fra en lokalkjent

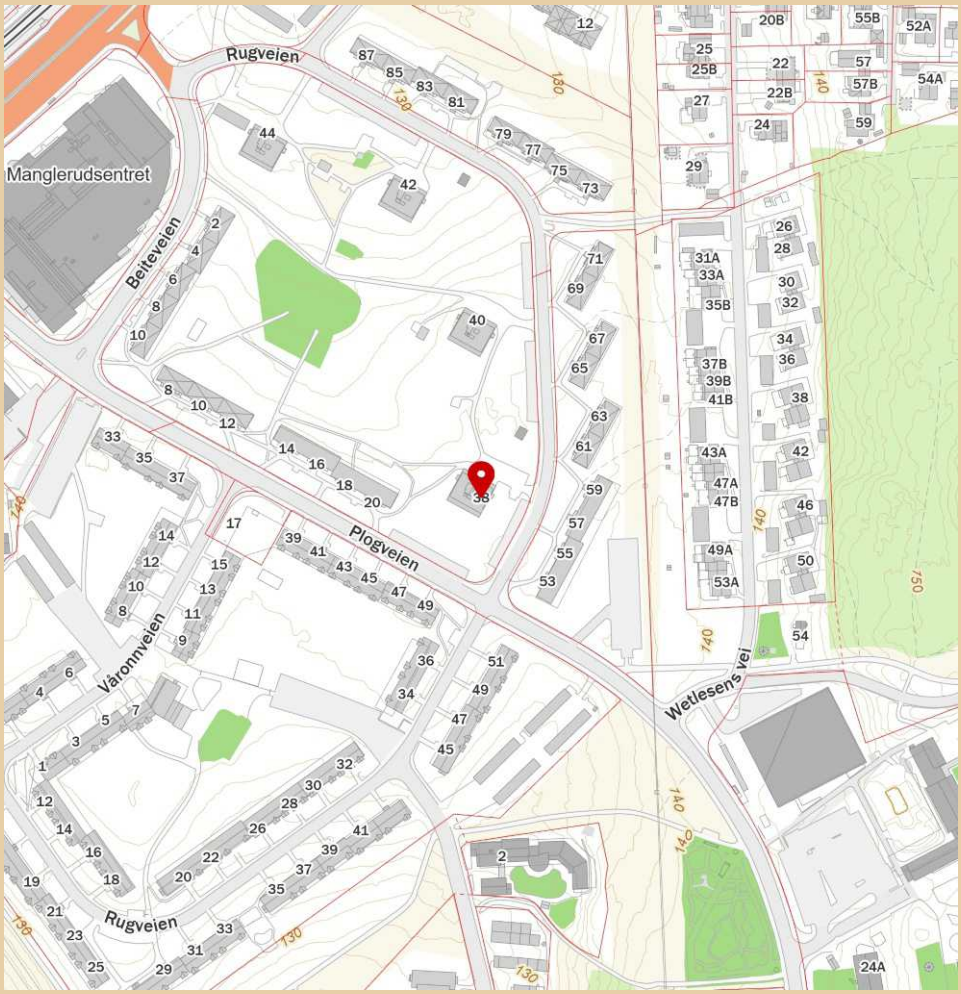
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rugveien 38, 0679 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 275, andelsnr. 97 i Manglerudvangen Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251037

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Marina Salvigsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 922 55 889

E-post: marina.salvigsen@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.
