

Finansieringsspørsmål

Rugveien 63, 0679 OSLO

28 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rugveien 63

Postadresse

Rugveien 63

Enhetsnummer

Informasjon om selger

Selger

Hveberg, Pernille

Våtrom

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Via borettslaget

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borettslaget

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

☐ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☒ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Tak, yttervegg og fasade

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer via borettslaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☒ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Elektrisitet

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2011

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringsskap via borettslaget Nytt sentralrøykvarsler via borettslaget Byttet nesten alle stikk-kontakter i leiligheten i egen regi(Jordet Elektro) All dokumentasjon er i sikringsskapet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

S elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☒ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Rør

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørene er fornyet regi av borettslaget

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

As

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån

☐ Arv

☐ Oppsparte midler

☐ Ønsker ikke å oppgi

☒ I regi av borettslaget/sameiet

☐ Annet



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 energiltak 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 Morgenstjerne 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 Morgenstjerne 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,-

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 sykkelkur 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 Hancorn 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 nøkkelibrikker 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 facebooksidene 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. Vaktmestrene 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 budsjettet.

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 løstes 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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

A handwritten signature in blue ink that reads '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

		2024	2023
	Note		
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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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		

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

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	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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

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 konsulentonorarer, Plan- og Bygningsetaten	-8 040
SUM KONSULENTHONORAR	-506 710

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
Velferdskostnader	-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

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

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

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.

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**

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 505 000
Pantelån	76 910 475
Beregnete 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

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.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Rugveien 63
0679 OSLO
Gnr./Bnr.: 148/280
Seksjonsnr. : 315
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 77 m²

Totalt bruksareal (BRA): 77 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

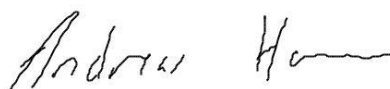
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Andreas Hansen

Mobil: 45214859

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.07.2025
Referansenummer	15074301
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0147
Hjemmelshaver/selger	Pernille Hveberg
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Hansen
Tilstede på befaringen	Pernille Hveberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17°C
Rapportdato	31.07.2025 09:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Rugveien 63
Postnummer/sted	0679 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	148/280
Seksjonsnr.	315
Borettslag / Sameie	Manglerudvangen Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 12421 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1962		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Manglerudvangen borettslag, beliggende i bydel Østensjø i Oslo kommune. Borettslaget består av 504 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran/takpapp(taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db, samt kikkehull. Vinduer og balkongdør med karmen av tre/aluminium og to-lags glass fra 2017. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, kontor, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til nordvest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer tre boder i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
		Ildsteder inne i boligen	10	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller - 4. Etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	69			69	4
	Entré, bad, to soverom, kontor, stue og kjøkken.				Balkong
Kjeller		8		8	
		Boder			
SUM	69	8		77	4
Total bruksareal: 77 m²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til nordvest-vendt balkong på 4m2 (TBA)

Leiligheten disponerer 3 boder beliggende i kjeller på henholdsvis 2m2 (BRA-e), 3m2 (BRA-e) og 3m2 (BRA-e).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 69m2 P-ROM og 0m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2010 ifølge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 31mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger og sprekk i en veggflis observert i dusjsonen. Det er registrert sprekker i veggfliser under toalett. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Tiltak anbefales. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	TGIU	Fukt i tilleggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/fellesareal, samt vegger av mur/betong. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Innredningen er fra 2007 ifølge opplysninger fra eier.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn og platetopp.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med avtrekk ut gjennom yttervegg.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk vannstopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk vannstopper bør etableres.
--	-------------	--

	TG 2 Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Skyvedørsgarderobe på soverom 1.
Naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	TG 2 Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	----------------------	--

Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Innerdører har generell bruksslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
------------	---

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår med ukjent rehabiliteringshistorikk.
Peisovn med glassdør i stue fra 2007 ifølge opplysninger fra eier.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 gis med bakgrunn i alder, ukjent rehabiliteringshistorikk og andre forhold som kan oppstå over tid.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	Avstand fra ildsted til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres. Sjablommessig prisanslag gjelder for etablering av plate med tilstrekkelig størrelse under ildsted. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller - 4. Etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11mm i stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.
---	-----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør og kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.
Leilighetens stoppekraner er plassert i luke på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og i vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedbryter og strømmåler er plassert i felles trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db, samt kikkehull. Vinduer og balkongdør med karmen av tre/aluminium og to-lags glass fra 2017.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvest-vendt balkong på 4m2.

Rekkverkshøyde er målt til 0,95meter.

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.

Gulvoverflater av malt betong.

Balkongen har markise.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til 2,30 til 2,46 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremvist
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremvist
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 08.04.11, arbeidene gjelder endring.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremvist
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremvist
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 28.07.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæring

Rugveien 63, 0679 OSLO

28 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rugveien 63	Rugveien 63	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2007 mars

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd her siden 2007

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hveberg, Pernille

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2009
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Via borettslaget
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Borettslaget
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2015
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet vinduer via borettslaget
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Borettslaget
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap via borettslaget Nytt sentralrøykvarsler via borettslaget Byttet nesten alle stikk-kontakter i leiligheten i egen regi(Jordet Elektro) All dokumentasjon er i sikringsskapet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

S elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørene er fornyet regi av borettslaget

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

As

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



Satt opp et lettvegg med skyvedør i stua for å få et rom til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95083150

Egenerklæringsskjema

Name

Hveberg, Pernille

Date

2025-07-28

Identification

 **bankID** Hveberg, Pernille



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hveberg, Pernille

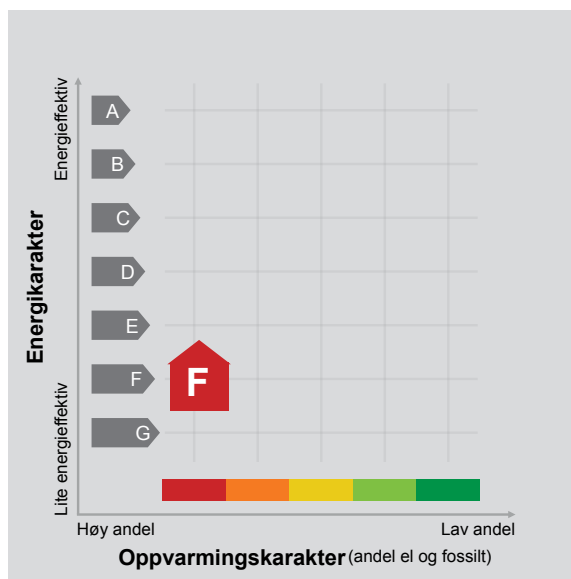
28/07-2025
23:13:15

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Rugveien 63
Postnummer	0679
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	280
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80342462
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-144222
Dato	07.07.2025
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 innnetemperaturen

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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1962

Bygningsmateriale:

BRA: 69

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

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/>.

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 energimerkeordningen. 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>)

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 63	80342462	H0401	0	0	315

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	69 m²
Areal tak	69 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	69 m²
Totalt BRA	69 m²
Oppvarmet luftvolum	167 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,28 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	208,3 Wh/(m³·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.9.2023

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	131,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 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	200,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 179 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	204,61 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 459 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	204,61 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 179 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 179 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 179 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	92,9 %
--------------------------------------	--------



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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 sjanse 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 sjanse 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 lufterventiler er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktp problemer 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 containere/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 karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede 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.

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 karmen, 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: _____



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)

Nabolagsprofil

Rugveien 63 - Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Manglerud skole	4 min
Linje 78A, 78B	0.3 km
Manglerud	7 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Ryen	12 min
T-bane, buss	1 km
Bryn stasjon	22 min
Linje L1	1.7 km
Helsfyr	6 min
T-bane, buss	3.3 km

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.)	5 min
1071 elever, 46 klasser	0.5 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	10 min
579 elever, 31 klasser	0.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	14 min
181 elever, 15 klasser	1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	16 min
530 elever, 27 klasser	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	20 min
763 elever, 40 klasser	1.6 km
Lambertseter videregående skole	6 min
825 elever, 30 klasser	3.6 km
Hartvig Nissens skole	7 min
630 elever	3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

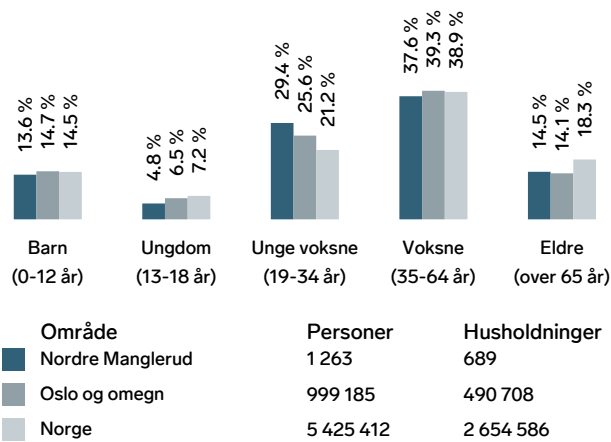
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Treskeveien barnehage (1-5 år)	4 min
93 barn	0.3 km
Mangelberget barnehage (1-5 år)	5 min
30 barn	0.4 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år)	6 min
50 barn	0.4 km

Dagligvare

Meny Manglerud	5 min
Coop Extra Manglerud Senter	5 min

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100
- **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100
- **Matvareutvalg**
Stort mangfold 80/100

Sport

-  Manglerud skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball

5 min  0.4 km
-  Manglerud idrettspark

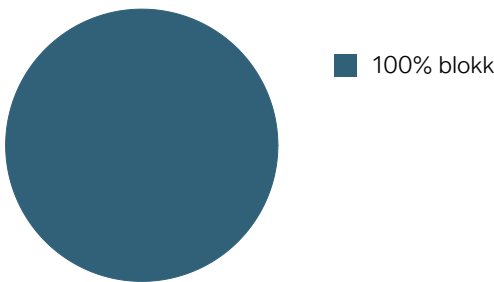
Fotball, ishall

8 min  0.5 km
-  Manglerud bad

4 min 
-  Fresh Fitness Manglerud

5 min 

Boligmasse



«Som å bo i en liten by i byen :)»

Sitat fra en lokalkjent



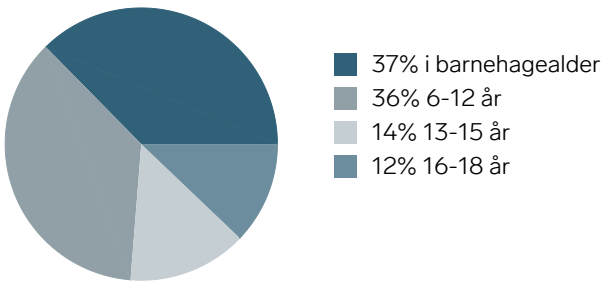
Varer/Tjenester

-  Manglerud Senter

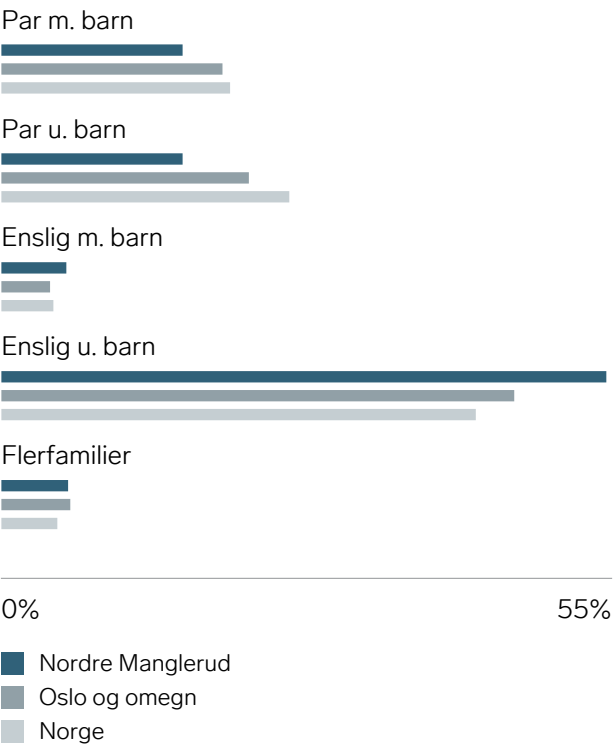
5 min 
-  Apotek 1 Manglerud

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

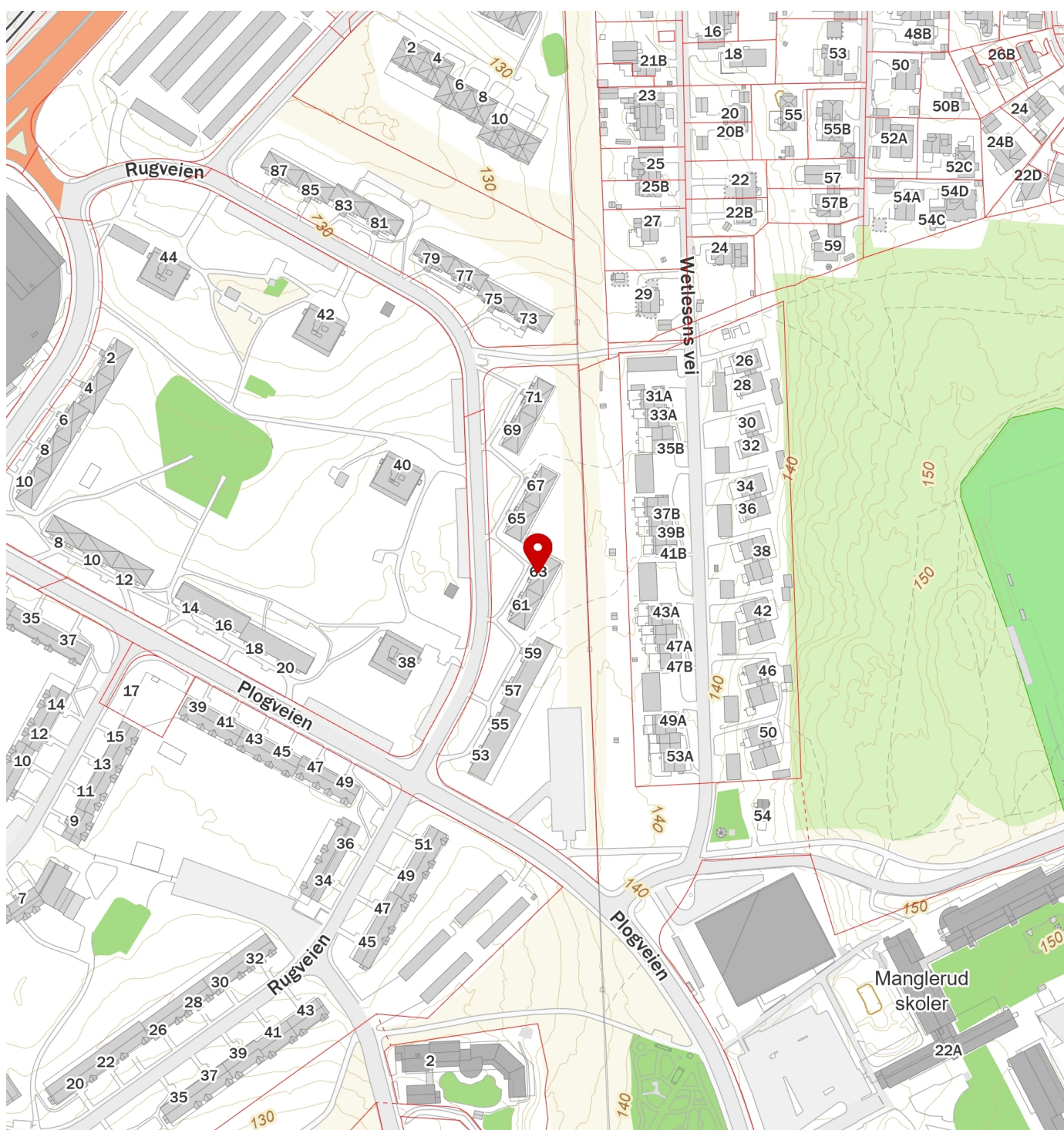
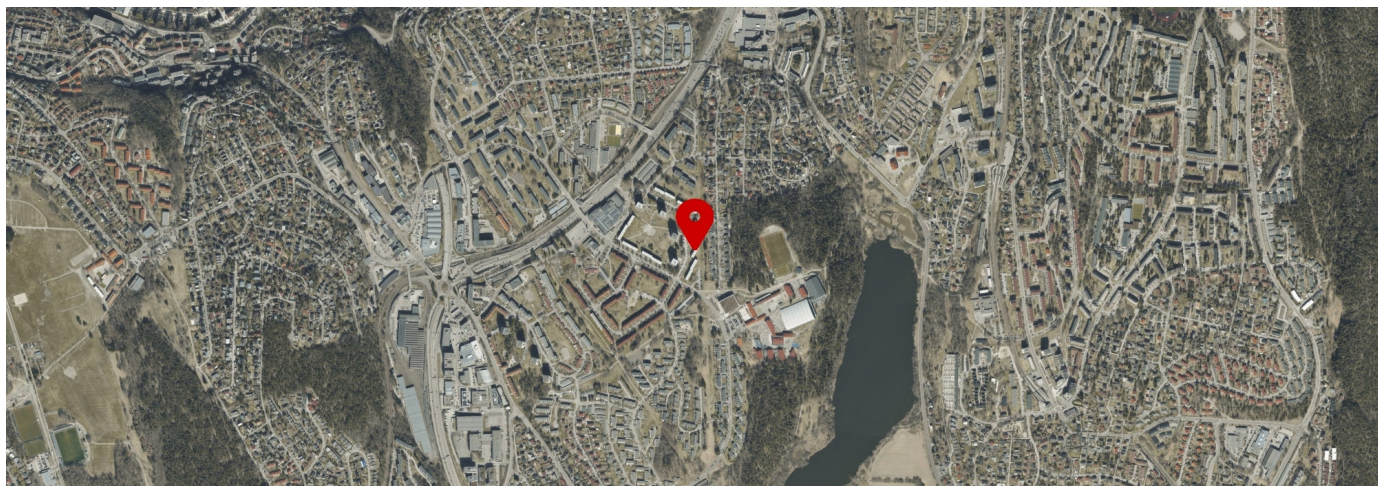


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 Morgenstjerne 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 Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøtet.

✓ Vedtatt. Protokollfører Christopher Morgenstjerne

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 sykkelkur 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 energiltak for borettslaget

Fremmet av: Martin Sagbakken

Formålet med forslaget er å vurdere helhetlige tiltak som kan redusere borettslagets samlede energiforbruk, gi lavere strømreregninger 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 energiltak 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 energiltak 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

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(boret) 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 én 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 én 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 én 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 én 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 brennelsregnskapet 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 brennelsregnskapet 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 én 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 beslattes 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 tvangsfullbyrdslovens 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.