

Tilstandsrapport

📍 Rugveien 42, 0679 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 275

Andelsnummer 377

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 14283-2106

Eiendomsverdi ref nr: MB1212

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med tegl, malte pussede flater og bordkledning. Etasjeskillere og skillevegger i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert i 2011 i regi av borettslaget.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.

Det er plastsluk og banemembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.

Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

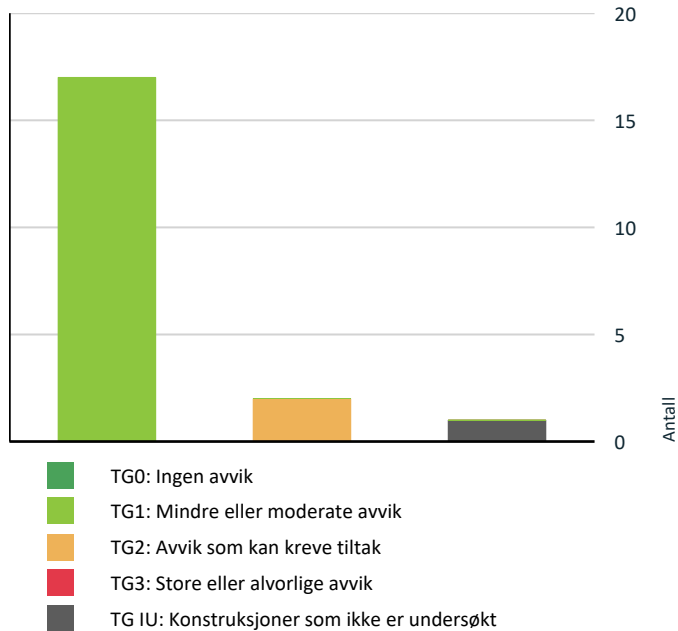
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1960	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse Dødsbo	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på 5 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge selger er boligen overflatebehandlet innvendig i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskiller er målt i stue og kjøkken, - + 5 mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert i 2011 i regi av borettslaget.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.
Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.
Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og banemembran.
Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.

Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

Tilstandsrapport av dødsboet gjør det ikke mulig å kunne besvare eierspørsmålene når det gjelder det elektriske anlegget.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

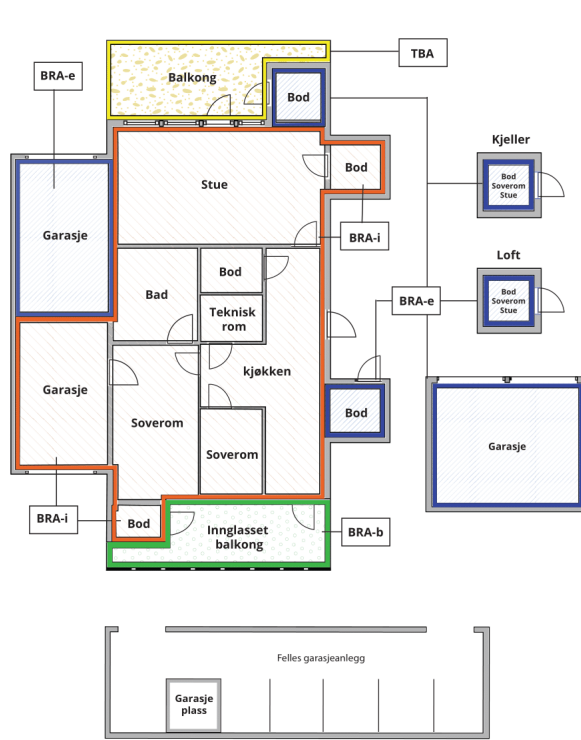
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	57			57	5
1. Etasje		4		4	
Kjeller		3		3	
SUM	57	7			5
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, walk-in closet, kjøkken, stue		
1. Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Olav Ramstad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	275		0	43236.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugveien 42

Hjemmelshaver

Manglerudvangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG	850385432			Ågren Ester Margrethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

377

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MB1212>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Rugveien 42, 0679 OSLO

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rugveien 42	Rugveien 42	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Min mor overtok leiligheten 5/1-2021.

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

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Ågren, Finn

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.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Våren 2025 ble leiligheten pusset opp. Det ble lagt helt nye gulv i form av en-stavs laminat og lister i gang, walk-in closet/bod, soverom, stue og kjøkken. I tillegg ble vegger og tak i de samme rommene sparklet og malt opp. Alt arbeidet ble utført av profesjonelle håndverkere. Ingen har bodd i leiligheten etter oppussingen slik at den fremstår som helt nyoppusset. Etter dette har det vært ukentlig tilsyn av leiligheten der vi bla har tappet i vann i vasker og sluk da eier har vært på sykehjem.

Badet ble ifølge prospektet fra tidligere eier, pusset opp med varmekabler i regi av borettslaget i 2011.

På kjøkkenet så følger komfyr, oppvaskmaskin og kombi frys/kjøleskap med.

På badet så følger vaskemaskin med.

Kjøper kan overta kjøkkenbord, sofa og stol i stuen vederlagsfritt hvis ønskelig.

I den ene kjellerboden står det 2 dører (fra gang til stue og fra stue til kjøkken) fra tidligere eier som fjernet disse, og som følger leiligheten ved overtakelse. I tillegg så står det igjen rester av maling, laminatgulv og noen fliser fra siste oppussing samt noen deler til kjøkkeninnredningen som også følger leiligheten ved overtakelse.

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 45313733

Egenerklærings skjema

Name

Finn Ågren

Date

2026-05-20

Identification

 Finn Ågren



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Finn Ågren

20/05-2026
19:01:58

BankID OIDC
High



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00, Manglerud Skole (Aula).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer.
8. Bygge en paviljong
9. Revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet
10. Avtale med Aneo
11. Tildeling av parkeringsplasser
12. Vibbo bruk
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 95 Manglerudvangen Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
 - 2. s. 95 Årsregnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-

Sak 7

Endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å endre husordensreglenes § 4 Fellesarealer. Siste avsnitt

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).

Teksten i siste avsnitt endres til:

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. E-post sendes til styret for å få endret navn på ringeklokker. Dette gjelder både høyblokk og lavblokk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Husordensreglens § 4 endres som beskrevet.

Sak 8

Bygge en paviljong

Forslag fremmet av:

Jeng Moc, Rugveien 42

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

Alle beboere kan benytte seg av paviljongen som skygge/hvileplass, man kan også ha hyggelig samling der som barnebursdag, grilling, ol. Men dette selvfølgelig holde seg til husregler mtp. å ikke forstyrre beboere etter en viss tid.

Styrets innstilling

Styret er bekymret for at en paviljong på borettslagets område vil føre til mer støy på kveld og natt, også ved at paviljongen benyttes av personer som ikke har tilknytning til borettslaget. Dette særlig sett i sammenheng med at vi har fått et nytt serveringssted uten uteservering i de gamle lokalene til Shell. Vi er også bekymret for hærverk, branntilløp og rus, sett i lys av hendelsene i barnehagen i nærområdet der ungdommer tidligere kunne samle seg under tak.

Vi viser til at styret allerede har oppgradert uteområdet med flere benker og bord de siste årene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

Sak 9

Revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet

Forslag fremmet av:

Erlend Bergheim, Rugveien 40

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet. Jeg synes det er satt av for lite tid til klesvask, og stiller spørsmål ved at tidene er såpass begrensede. Jeg foreslår at det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides. Det hadde heller ikke vært dumt å få vaske klær senere på hverdager.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen har behandlet tilsvarende forslag flere ganger tidligere, der forslagene har blitt nedstemt av hensyn til de som bor i naboleilighetene til vaskeriene. Det har tidligere blitt gjort endring i vasketidene med utvidelse av vasketidene på lørdager. En ytterligere utvidelse av vasketidene vil føre til økt støybelastning for de nærliggende leilighetene, både i form av støy fra maskiner og roping fra beboere i fellesvaskeriene som forsøker å overdøve maskinstøyen. Styret mener det vil være urettferdig å utsette disse beboerne for støy fra vaskeriene i tidsrommet husordensreglens §2 sier at det skal være rolig. Vi mener det ikke er urimelig å fastholde at disse beboerne skal slippe vaskeristøy på søndager, siden de må tåle det 12 timer hver hverdag, samt seks timer hver lørdag.

Videre har styret observert at det er mye ledig kapasitet på ettermiddager og lørdager i de fleste vaskeriene. Dersom beboere er flinke til å reservere tid på forhånd, og fjerne låsen sin etter vask eller dersom de likevel ikke har behov for å bruke vaskeriet, skal det ikke være nødvendig å utvide vasketidene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides.

Sak 10

Avtale med Aneo

Forslag fremmet av:

Diar Abuzed, Rugveien 57

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da borettslaget inngikk avtale med Aneo, ble vi forespeilet flere valgmuligheter og fleksible abonnementer, inkludert muligheten til å betale kun for faktisk lading. Etter at Aneo fikk kontrakten og installerte laderne, har

de ensidig fjernet disse valgmulighetene. Vi tvinges nå inn i en modell med en fast månedsavgift på 300 kr i tillegg til strømpris, noe som er svært ugunstig for mange.

Det er uakseptabelt at Aneo som leverandør kan endre forutsetningene for avtalen på denne måten etter at de har fått jobben. Dette tar bort beboernes medbestemmelse og valgfrihet. Jeg har tidligere spilt dette inn til styret, og ønsker nå at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta denne saken formelt videre med leverandøren.

Vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om

1. de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne.

Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er

2. tilpasset den enkelte beboers ladebehov.

3. Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen i 2022 påla styret å inngå en leieavtale med et ladeselskap for å etablere mulighet for ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser i borettslaget. En sentral begrunnelse for å velge en leiemodell fremfor å eie et eget ladeanlegg, var at leverandøren skulle ha ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger eller utskiftninger av anlegget.

Det ble samtidig lagt til grunn at beboere som ønsker å benytte ladepunkt måtte tegne eget abonnement direkte med leverandøren. Det ble opplyst om at abonnementsprisen ville komme i tillegg til faktisk strømforbruk og i tillegg til ordinær leie for biloppstillingsplass. Det er frivillig for beboere å tegne abonnement og benytte ladetjenesten.

Ved kontraktsinngåelsen ble laveste opplyste abonnementspris fra leverandøren oppgitt til kr 199 per måned. Styret vil samtidig påpeke at leverandøren, i likhet med andre kommersielle aktører, står fritt til å justere sine priser og abonnementsløsninger over tid.

Styret mener på denne bakgrunn at kontrakten med Aneo om leie og drift av ladeanlegget er i tråd med rammene som ble lagt til grunn av generalforsamlingen i 2022. Styret finner derfor ikke grunnlag for å følge opp kravene som fremmes i forslaget.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne. 2. Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov. 3. Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.

Tildeling av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Øyvind Vikestad Aarø, Rugveien 71

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag for ny metode for tildeling av parkeringsplasser i Borettslaget.

I dag er det slikt at den beboeren som har søkt først vil få tildeling på den ledige plassen.

Dette gjør at mange nok vil søke til tross for at de IKKE disponerer bil.

Nytt forslag er istedet å se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.

Det vil også gjøre det lettere for noen som for en lengre periode ikke trenger sin plass å si den fra seg, fordi man da typisk har lang ansiennitet og kan raskt sette seg på liste på ny, hvis behovet kommer tilbake. Videre at det ikke tildeles mer enn én biloppstillingsplass pr leilighet.

Ved langtidsutleie burde også leiligheten miste sin plass, slik at parkeringsplassen tilfaller beboere i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget om å tildele parkeringsplasser basert på ansiennitet i borettslaget. Etter vår vurdering vil en slik ordning være mindre rettferdig enn dagens løsning, da den i hovedsak vil favorisere beboere som har bodd lenge i borettslaget.

Dagens ordning med «først til mølla» gir alle beboere lik mulighet til å søke om plass når behovet oppstår, uavhengig av hvor lenge man har bodd i borettslaget. Styret mener derfor at denne modellen er mer rettferdig og hensiktsmessig, og anbefaler å videreføre dagens praksis.

Etter gjeldende praksis kan ikke beboere som ikke har bil, eller beboere som leier leilighet i borettslaget, leie biloppstillingsplass av borettslaget. Det er heller ikke mulig å leie flere biloppstillingsplasser per leilighet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.

Vibbo bruk

Forslag fremmet av:

Martin Lippert Barbadillo Sagbakken, Rugveien 59

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende generalforsamling, med ønske om å modernisere og samle borettslagets digitale kommunikasjon.

Forslag:

Borettslaget har i dag gode rutiner med månedlige nyhetsbrev på papir og kommunikasjon via en felles Gmail-konto. For å bygge videre på dette gode arbeidet, foreslår jeg at vi tar i bruk Vibbo som vår sentrale plattform. Dette vil gi oss en mer robust løsning som er spesialtilpasset boligselskaper.

Det er allerede aktivitet fra beboere på vår Vibbo-side, med spørsmål knyttet til både parkering og lading. Det er også tidligere publisert offisielle varsler fra styret der inne (f.eks. om endring av felleskostnader i 2024).

Siden beboerne allerede benytter denne plattformen som en informasjonskilde, vil det være svært hensiktsmessig at styret nå formaliserer bruken og besvarer henvendelser der, fremfor å henvise til andre kanaler. Dette vil hindre at viktig informasjon blir oversett.

Begrunnelse og fordeler

- *Kostnadseffektivt: Siden vi er et OBOS-tilknyttet borettslag, er Vibbo sannsynligvis allerede inkludert i forvaltningsavtalen vår. Vi får dermed tilgang til et profesjonelt system uten økte felleskostnader. På sikt vil vi også kunne spare utgifter til domeneleie for egen hjemmeside og redusere avhengigheten av enkeltpersoner for å drifte hjemmesiden.*
- *Sikkerhet og personvern (GDPR): Som boligselskap er vi pålagt å håndtere beboeropplysninger i tråd med personvernregelverket. Ved å bruke Vibbo sikrer vi at all databehandling skjer innenfor lukkede og trygge rammer med ferdige databehandleravtaler. Dette er tryggere for både styret og beboerne enn åpne e-postløsninger.*
- *Bedre oversikt over dokumenter: På Vibbo kan vedtekter, husordensregler og viktig informasjon (som for eksempel anonymiserte ventelister for parkering) ligge lett tilgjengelig og alltid oppdatert for alle beboere. Dette gjør det enklere for den enkelte å finne svar på egen hånd.*
- *Umiddelbar varsling: En stor fordel med Vibbo er muligheten for raske varsler på SMS eller e-post. Ved akutte hendelser, som for eksempel ved brann, behov for rask flytting av biler eller varsling om vannavstengning, kan styret enkelt nå samtlige beboere.*
- *Profesjonalitet: Vibbo er i dag en bransjestandard, og mange nye beboere forventer denne løsningen. Det gir et godt førsteinntrykk av borettslaget og forenkler informasjonsflyten for alle parter.*

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig at styret selv har handlingsrom til å organisere arbeidet sitt og velge de kommunikasjonskanalene som fungerer best. Dette bør også gjelde for fremtidige styre, som kan gjøre egne vurderinger av hvilke løsninger de ønsker å bruke.

Styret ønsker å beholde e-post, hjemmeside og nyhetsskriv som hovedkanal for kommunikasjon. Dette gir styret full kontroll over kommunikasjon og historikk, og gjør det enkelt å lagre og søke i tidligere henvendelser.

Styret opplever at dagens løsning fungerer godt. Henvendelser sendt via Vibbo blir automatisk videresendt til borettslagets e-postadresse, slik at all kommunikasjon og historikk blir samlet og håndtert på ett sted.

Det er ikke riktig at styret allerede bruker Vibbo aktivt. Meldingen om endring av felleskostnader som ligger på Vibbo er publisert av borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS, ikke av styret. Styret har forståelse for at dette kan gi inntrykk av at plattformen er tatt i bruk av styret.

Styret har også tidligere erfart at OBOS-plattformer kan bli endret eller lagt ned, noe som kan føre til at informasjon og historikk går tapt.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta i bruk Vibbo som borettslagets offisielle digitale plattform i løpet av 2026. Eksisterende hjemmeside og e-post erstattes av Vibbo for å samle all kommunikasjon på ett sted. Styret står fritt til å vurdere i hvilken grad og hvor lenge nåværende praksis med papirbaserte nyhetsbrev skal opprettholdes som et supplement.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Styret har merket seg valgkomiteens innstilling om å foreslå to nye styremedlemmer, til tross for at både styreleder og de to styremedlemmene som er på valg har sagt seg villige til gjenvalg. Valgkomiteen har ikke vært i dialog med styret eller de styremedlemmene som er på valg i forkant av innstillingen, og styret er ikke kjent med noen form for mistillit eller misnøye fra beboere eller valgkomiteen.

Styret fungerer etter vår vurdering godt, og vi mener godt samarbeid og kontinuitet er særlig viktig for et velfungerende borettslag. De to styremedlemmene som nå er på valg har sentrale roller i styrets arbeid:

Gro Mette har ansvar for oppfølging av vaskefirmaet, og gjennomfører befaringer og kontroller både alene og sammen med firmaet i oppgangene på dagtid. På denne måten bidrar hun vesentlig til at borettslaget fremstår ryddig og godt vedlikeholdt. Hun er pensjonist og tilgjengelig på dagtid, noe som gjør det mulig å følge opp avtaler og leverandører når de fleste andre er på jobb. Hun bidrar også til at pensjonistene i borettslaget er representert i styret.

Vibeke har sittet i styret i rundt 10 år. Hun har god kjennskap til borettslagets historikk, tidligere saker og konflikter, og bidrar til at styret kan håndtere saker effektivt og forebygge at gamle konflikter blusser opp igjen. Hun er ofte den som frivillig tar på seg å undersøke nye saker, følge opp henvendelser og bistå beboere ved behov. I tillegg bidrar hun med nødvendige innkjøp i forbindelse med velferdsarrangementer for beboerne og for vaktmestrene.

Etter styrets vurdering vil det være uheldig å bytte ut et velfungerende styre hvor alle som er på valg ønsker å fortsette, og hvor de sittende styremedlemmene har både motivasjon, kapasitet og en betydelig opparbeidet erfaring. På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer for gjenvalg av de sittende styremedlemmene som har stilt seg til disposisjon for en ny periode.

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:

- Ådne Aastveit
Innstilt av valgkomiteen
- Gro Mette Andersen
Sittende styremedlem som stiller til gjenvalg
- Mohammad Zahid
Innstilt av valgkomiteen
- Vibeke Henny Strand
Sittende styremedlem som stiller til gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Fransrud
- Sivert Leth

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Henrik Fransrud
- Kenneth Lea
- Lars Jonas Garberg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling for 2026.pdf

Sak 14

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:

- Mohammad Zahid
- Reidar Loftnes

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2025/2026

- Styret har avholdt 15 styremøter og gjennomført en ekstra generalforsamling digitalt. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har hatt nøkkelvakt på styreverrommet 27 ganger
- Styret har behandlet 604 saker per 11. mars 2026 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 11 rundskriv "Nytt fra Manglerudvangen" og 3 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 45 leiligheter i vårt borettslag per 11. mars 2026
- Styret har behandlet 2 søknader om overlating av bruk per 11. mars 2026
- Tildeling av biloppstillingsplass – 17 stk. per 11. mars 2026
- 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 27 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelbrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

Styret benytter ikke meldingstjenesten i Vibbo, da det blir for uoversiktlig å skulle forholde oss til flere kommunikasjonskanaler. Vi er opptatt av å bevare historikken for våre beboere, og benytter derfor kun e-postadressen manglerudvangen@gmail.com for elektroniske henvendelser til styret. Vi minner samtidig om at 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 vaktmestere; 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 vaktmestere i et så stort borettslag som Manglerudvangen gir beboerne et servicetilbud innleide vaktmestere 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 jobber kontinuerlig, i samarbeid med vaktmestrene, for å få ned kostnadene for fyring/brensel i høyblokkene. Det har lenge vært slik at beboerne måtte betale inn for merforbruk, men de siste årene har iverksatte tiltak ført til bedre balanse.

Styret følger med på tilstanden til alle takene og iverksetter nødvendige tiltak der det trengs.

Styret gjennomførte Ruskenaksjon høsten 2025, der beboere kunne kvitte seg med avfall. På grunn av store kostnader vil behovet for tilsvarende ryddeaksjon bli vurdert år for år. Vi minner om at beboere kan benytte gjenbruksstasjonen på Ryen.

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

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

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. Styret har tildelt 17 plasser per 11. mars 2026. 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. I 2025 har styret etablert treningsapparater og fornyet noen av lekeapparatene med midler fra miljøkontoen vi har mottatt fra OBOS.

Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Eir Renhold 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:

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene

Fortløpende vedlikehold av trenings- og lekeapparater

Dette er arbeid som kun utføres dersom det oppstår behov.



Til generalforsamlingen i Manglerudvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudvangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 3. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850385432, KLIENTNR. 95

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 846 670	13 312 560
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 170 877	-2 687 358
Tilbakeføring av avskrivning	15	573 021	555 417
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-280 598	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 498 826	-2 321 531
Innsk. øremerk. bankkto		-9 216	-12 417
Korrigerings øremerk. bankkto		32 198	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		987 456	-4 465 889
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 834 126	8 846 670
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		14 491 530	11 958 356
Kortsiktig gjeld		-4 657 403	-3 111 685
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 834 126	8 846 670

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850385432, KLIENTNR. 95

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	4 822 774	0	4 793 000	4 793 000
Innkrevde felleskostnader	2	18 480 162	22 366 358	18 611 000	18 501 000
Andre inntekter	3	402 069	322 832	120 000	120 000
Garasjer	4	400	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		23 705 405	22 689 190	23 524 000	23 414 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-1 655 917	-1 620 111	-1 607 400	-1 607 400
Styrehonorar	6	-580 000	-550 000	-580 000	-580 000
Avskrivninger	15	-573 021	-555 417	0	0
Revisjonshonorar	7	-25 625	-26 375	-27 000	-27 810
Forretningsførerhonorar		-412 105	-396 255	-419 000	-437 855
Konsulenthonorar		-85 865	-506 710	-140 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-2 908 743	-7 951 263	-4 500 000	-4 500 000
Forsikringer		-908 481	-538 244	-900 000	-1 090 535
Kommunale avgifter	9	-4 751 305	-4 356 387	-4 920 640	-5 159 478
Ladekostnader EL-bil		-76 716	-67 286	-60 000	-60 000
Energi/fyring	10	-1 050 746	-1 145 920	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 297 287	-2 405 180	-2 200 000	-2 266 000
Andre driftskostnader	11	-1 524 608	-1 297 334	-1 242 000	-1 242 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 850 418	-21 416 481	-17 896 040	-18 411 378
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		6 854 987	1 272 709	5 627 960	5 002 622
DRIFTSRESULTAT		6 854 987	1 272 709	5 627 960	5 002 622
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	373 136	401 591	0	0
Finanskostnader	13	-4 057 246	-4 361 658	0	-3 651 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 684 110	-3 960 067	0	-3 651 000
ÅRSRESULTAT		3 170 877	-2 687 358	5 627 960	1 351 622
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-2 687 358		
Til annen egenkapital:		3 170 877	0		

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850385432, KLIENTNR. 95

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	60 328 500	60 328 500
Tomt		2 341 538	2 341 538
Andre varige driftsmidler	15	3 264 488	3 556 911
Øremerkede bankinnskudd		277 485	390 109
SUM ANLEGGSMIDLER		66 212 011	66 617 058
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		72 423	105 813
Forskuddsbetalte kostnader		1 461 834	616 930
Andre kortsiktige fordringer	16	21 414	33 388
Driftskonto OBOS-banken		2 307 621	912 823
Skattetrekkskonto OBOS-banken		48 237	65 989
Sparekonto OBOS-banken		10 580 000	10 223 413
SUM OMLØPSMIDLER		14 491 530	11 958 356
SUM EIENDELER		80 703 540	78 575 414
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 502 * 100		50 200	50 200
Annen egenkapital	17, 18	-2 198 197	-5 369 074
SUM EGENKAPITAL		-2 147 997	-5 318 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	74 411 649	76 910 475
Borettsinnskudd	20	3 505 000	3 505 000
Annen langsiktig gjeld		277 485	367 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 194 134	80 782 602
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		521 298	730 485
Skyldige offentlige avgifter	21	101 972	122 138
Påløpte renter		20 345	23 494
Energiavregning	22	3 770 715	2 101 856
Annen kortsiktig gjeld	23	243 074	133 712
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 657 403	3 111 685

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 703 540	78 575 414
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	24	124 505 000	124 505 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026

Styret i Manglerudvangen Borettslag

Reidar Loftesnes

Vibeke Henny Strand

June Schierning

Gro Mette Andersen

Malene Larsen Paulgaard

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader

18 064 573

Leie

101 189

Parkering	314 400
Kapitalkostnader IN I	4 841 448
Reg.kapitalkostnader IN I	-18 674
Fratrekk kapitalkostnader	-4 822 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 480 162

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	153 669
Miljøtilskudd	248 400
SUM ANDRE INNTEKTER	402 069

NOTE 4

GARASJER

Leieinntekter	400
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	400

NOTE 5

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 074 096
Overtid	-80 940
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-7 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 000
Påløpte feriepenger	-138 604
Fri bolig	-39 600
Fri telefon	-8 784
Naturalytelser speilkonto	48 384
Arbeidsgiveravgift	-279 640
LO/NHO-ordningen (AFP)	-28 094
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-27 261
O/U premie	-766
Andre personalkostnader	-11 516
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 655 917

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 6

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-580 000
SUM STYREHONORAR	-580 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 523

NOTE 7

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 625
SUM REVISJONSHONORAR	-25 625

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-525 108
Drift/vedlikehold VVS	-509 563
Drift/vedlikehold elektro	-222 196
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 974
Drift/vedlikehold heisanlegg	-377 322
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-175 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-816 381
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 374
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 847
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 120
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-4 140
Reparasjon og vedlikehold annet	-2 957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 908 743

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

NOTE 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-3 351 700
Feie- og tilsynsgebyr	-53 460
Renovasjonsgebyr	-1 346 144
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 751 305

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 050 746
SUM ENERGI / FYRING	-1 050 746

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 465
Container	-101 145
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 996
Håndverktøy	-6 339
Diverse utstyr	-122 431
Annet driftsmateriale	-54 944
Lyspærer og sikringer	-11 064
Vakthold	-81 846
Renhold ved firmaer	-766 652
Andre driftskostnader	-41 859
Kontor- og datarekvisita	-37 944
Trykksaker	-14 884
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 523
Andre kontorkostnader	-3 547
Telefon, annet	-56 485
Drivstoff	-21 201

Vedlikehold biler/maskiner	-55 996
Kontingenter	-100 400
Bank- og kortgebyr	-3 025
Øreavrunding	176
Velferdskostnader	-15 039
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 524 608

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 333
Renter av sparekonto i OBOS-banken	365 803
SUM FINANSINNTEKTER	373 136

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 196 892
Pantegjeldsrenter	-2 860 354
SUM FINANSKOSTNADER	-4 057 246

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	23 151 100
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	37 177 400
SUM BYGNINGER	60 328 500

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

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2025	280 598	
Avskrevet i år	-8 496	
		272 102
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	2 647 628	
Avskrevet tidligere	-794 288	
Avskrevet i år	-264 763	
		1 588 577
Feiemaskin 1		
Tilgang 2021	86 250	
Avskrevet tidligere	-60 375	
Avskrevet i år	-17 250	
		8 625
Feiemaskin		
Tilgang 2021	62 500	
Avskrevet tidligere	-52 083	
Avskrevet i år	-10 417	
		0
Garasjeanlegg		
Tilgang 1962	72 843	
		72 843

Gressklipper			
Tilgang 2016	256 388		
Avskrevet tidligere	-256 387		
Avskrevet i år	0		1
Hagemøbler			
Tilgang 2023	67 351		
Avskrevet tidligere	-16 838		
Avskrevet i år	-16 838		33 675
Hagemøbler			
Tilgang 2022	84 550		
Avskrevet tidligere	-50 730		
Avskrevet i år	-16 910		16 910
Høytrykkvasker			
Tilgang 2020	130 000		
Avskrevet tidligere	-117 000		
Avskrevet i år	-13 000		0
Overvåkningskamera			
Tilgang 2023	313 175		
Avskrevet tidligere	-208 783		
Avskrevet i år	-104 392		0
Parkanlegg			
Tilgang 1986	502 136		502 136
PC			
Tilgang 2012	17 995		
Avskrevet tidligere	-17 994		
Avskrevet i år	0		1
Styrerom			
Tilgang 1998	406 750		406 750
Traktor 1			
Tilgang 2023	677 350		
Avskrevet tidligere	-193 529		
Avskrevet i år	-120 955		362 866
Traktor 4			
Tilgang 2015	507 576		
Avskrevet tidligere	-507 575		
Avskrevet i år	0		1
TV			
Tilgang 2016	31 365		
Avskrevet tidligere	31 654		
Avskrevet i år	0		

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 264 488
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-573 021
--------------------------------	-----------------

NOTE 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	21 414
--------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 414
---	---------------

NOTE 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-2 198 197
----------------------	------------

Egenkapital fra IN tidligere	0
------------------------------	---

Egenkapital fra IN 2025	
-------------------------	--

Reduksjon EK fra IN	0
---------------------	---

SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 198 197
------------------------------	-------------------

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 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 AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-27 000 000
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	4 405 834
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	536 406
----------------	---------

-22 057 760

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2018 (refinansiering av Eika-lån)	-71 524 997
--	-------------

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 208 688
--------------------------------------	------------

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 962 420
---------------------------------	-----------

Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-52 353 889
	-74 411 649

NOTE 20

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 505 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 505 000

NOTE 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-48 237
Skyldig arbeidsgiveravgift	-53 735
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-101 972

NOTE 22

ENERGI AVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-6 330 786
SUM INNETEKTER	-6 330 786

KOSTNADER

Vedlikehold	10 831
Gass	1 975 483
Strøm	573 758
SUM KOSTNADER	2 560 071

SUM ENERGI AVREGNING	-3 770 715
-----------------------------	-------------------

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 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-138 604
Annen påløpt kostnad	-100 878
Annen kortsiktig gjeld	-3 591
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-243 074

NOTE 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 505 000
Pantelån	74 411 649
Beregnete IN forpliktelser	0
TOTALT	77 916 649

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

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

Hei!

De sittende styre- og varamedlemmer ønsker samtlige å stille til gjenvalg.

I år har vi noen nye kandidater som ønsker å stille til valg som styremedlemmer. Valgkomiteen har, etter samtale med kandidatene, valgt å innstille disse til valg som nye styremedlem i borettslaget vårt.

Her er valgkomiteens innstilling for 2026,

Vi har valgt å innstille følgende kandidater:

A) Valg av styreleder for 1 år:

Reidar Loftesnes, Rugveien 83

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år :

Ådne Aastveit, Rugveien 38

Mohammad Zahid, Rugveien 53

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Reidar Loftesnes, Rugveien 83

Mohammad Zahid, Rugveien 53

E) Valg av varamedlemmer til styret, velges for 2 år

Henrik Fransrud, Rugveien 85

Sivert Leth , Rugveien 79

F) Valg av medlemmer til valgkomiteen

Lars Jonas Garberg, Rugveien 40

Kenneth Lea, Plogveien 12

Henrik Fransrud, Rugveien 85

Mvh

Kenneth Harry Lea

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850385432

Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Manglerud Skole (Aula).

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 frammøteliste og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. Oppmøte: 37, Fullmakter: 3, Totalt 40 stemmeberettigede.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ådne Aastveit og Larysa Breibyhaugen er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr. 600 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

7. Endre husordensreglene § 4 Fellesarealer.

Det er behov for å endre husordensreglene § 4 Fellesarealer. Siste avsnitt

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).

Teksten i siste avsnitt endres til:

Andelseiere skal selv sørge for at postkassene blir merket med navneskilt. E-post sendes til styret for å få endret navn på ringeklokker. Dette gjelder både høyblokk og lavblokk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene § 4 endres som beskrevet.

✓ Vedtatt.

8. Bygge en paviljong

Fremmet av: Jeng Moc, Rugveien 42

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

Alle beboere kan benytte seg av paviljongen som skygge/hvileplass, man kan også ha hyggelig samling der som barnebursdag, grilling, ol. Men dette selvfølgelig holde seg til husregler mtp. å ikke forstyrre beboere etter en viss tid.

Styrets innstilling

Styret er bekymret for at en paviljong på borettslagets område vil føre til mer støy på kveld og natt, også ved at paviljongen benyttes av personer som ikke har tilknytning til borettslaget. Dette særlig sett i sammenheng med at vi har fått et nytt serveringssted uten uteservering i de gamle lokalene til Shell. Vi er også bekymret


for hærverk, branntilløp og rus, sett i lys av hendelsene i barnehagen i nærområdet der ungdommer tidligere kunne samle seg under tak.

Vi viser til at styret allerede har oppgradert uteområdet med flere benker og bord de siste årene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår at borettslaget bygger en paviljong ved lekeplassen.

 Ikke vedtatt.

9. Revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet

Fremmet av: Erlend Bergheim, Rugveien 40

Mitt forslag er å revurdere tidene som er satt av til å bruke vaskeriet. Jeg synes det er satt av for lite tid til klesvask, og stiller spørsmål ved at tidene er såpass begrensede. Jeg foreslår at det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides. Det hadde heller ikke vært dumt å få vaske klær senere på hverdager.

Styrets innstilling


Generalforsamlingen har behandlet tilsvarende forslag flere ganger tidligere, der forslagene har blitt nedstemt av hensyn til de som bor i naboleilighetene til vaskeriene. Det har tidligere blitt gjort endring i vasketidene med utvidelse av vasketidene på lørdager. En ytterligere utvidelse av vasketidene vil føre til økt støybelastning for de nærliggende leilighetene, både i form av støy fra maskiner og roping fra beboere i fellesvaskeriene som forsøker å overdøve maskinstøyen. Styret mener det vil være urettferdig å utsette disse beboerne for støy fra vaskeriene i tidsrommet husordensreglenes §2 sier at det skal være rolig. Vi mener det ikke er urimelig å fastholde at disse beboerne skal slippe vaskeristøy på søndager, siden de må tåle det 12 timer hver hverdag, samt seks timer hver lørdag.

Videre har styret observert at det er mye ledig kapasitet på ettermiddager og lørdager i de fleste vaskeriene. Dersom beboere er flinke til å reservere tid på forhånd, og fjerne låsen sin etter vask eller dersom de likevel ikke har behov for å bruke vaskeriet, skal det ikke være nødvendig å utvide vasketidene.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Det skal åpnes for klesvask på søndager og at tidene for vask i helger skal utvides.

 Ikke vedtatt.

10. Avtale med Aneo

Fremmet av: Diar Abuzed, Rugveien 57

Da borettslaget inngikk avtale med Aneo, ble vi forespeilet flere valgmuligheter og fleksible abonnementer, inkludert muligheten til å betale kun for faktisk lading. Etter at Aneo fikk kontrakten og installerte laderne, har de ensidig fjernet disse valgmulighetene. Vi tvinges nå inn i en modell med en fast månedsavgift på 300 kr i tillegg til strømpris, noe som er svært ugunstig for mange.

Det er uakseptabelt at Aneo som leverandør kan endre forutsetningene for avtalen på denne måten etter at de har fått jobben. Dette tar bort beboernes medbestemmelse og valgfrihet. Jeg har tidligere spilt dette inn til styret, og ønsker nå at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta denne saken formelt videre med leverandøren.

Vedtak:

1. *Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne.*
2. *Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov.*
3. *Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.*

Styrets innstilling

Generalforsamlingen i 2022 påla styret å inngå en leieavtale med et ladeselskap for å etablere mulighet for ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser i borettslaget. En sentral begrunnelse for å velge en leiemodell fremfor å eie et eget ladeanlegg, var at leverandøren skulle ha ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger eller utskiftninger av anlegget.

Det ble samtidig lagt til grunn at beboere som ønsker å benytte ladepunkt måtte tegne eget abonnement direkte med leverandøren. Det ble opplyst om at abonnementsprisen ville komme i tillegg til faktisk strømforbruk og i tillegg til ordinær leie for biloppstillingsplass. Det er frivillig for beboere å tegne abonnement og benytte ladetjenesten.


Ved kontraktsinngåelsen ble laveste opplyste abonnementspris fra leverandøren oppgitt til kr 199 per måned. Styret vil samtidig påpeke at leverandøren, i likhet med andre kommersielle aktører, står fritt til å justere sine priser og abonnementsløsninger over tid.

Styret mener på denne bakgrunn at kontrakten med Aneo om leie og drift av ladeanlegget er i tråd med rammene som ble lagt til grunn av generalforsamlingen i 2022. Styret finner derfor ikke grunnlag for å følge opp kravene som fremmes i forslaget.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

1. *Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke de juridiske rammene i kontrakten med Aneo for å se om de har anledning til å fjerne de opprinnelige valgmulighetene for beboerne.*
2. *Styret skal gå i forhandlinger med Aneo med krav om å gjeninnføre fleksible abonnementsløsninger som er tilpasset den enkelte beboers ladebehov.*
3. *Styret skal informere beboerne skriftlig om resultatet av forhandlingene innen utgangen av august 2026.*

 Ikke vedtatt.

11. Tildeling av parkeringsplasser

Fremmet av: Øyvind Vikestad Aarø, Rugveien 71

Ønsker å fremme forslag for ny metode for tildeling av parkeringsplasser i Borettslaget.

I dag er det slikt at den beboeren som har søkt først vil få tildeling på den ledige plassen. Dette gjør at mange nok vil søke til tross for at de IKKE disponerer bil.

Nytt forslag er istedet å se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil. Det vil også gjøre det lettere for noen som for en lengre periode ikke trenger sin plass å si den fra seg, fordi man da typisk har lang ansiennitet og kan raskt sette seg på liste på ny, hvis behovet kommer tilbake. Videre at det ikke tildeles mer enn én biloppstillingsplass pr leilighet.

Ved langtidsutleie burde også leiligheten miste sin plass, slik at parkeringsplassen tilfaller beboere i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget om å tildele parkeringsplasser basert på ansiennitet i borettslaget. Etter vår vurdering vil en slik ordning være mindre rettferdig enn dagens løsning, da den i hovedsak vil favorisere beboere som har bodd lenge i borettslaget.

Dagens ordning med «først til mølla» gir alle beboere lik mulighet til å søke om plass når behovet oppstår, uavhengig av hvor lenge man har bodd i borettslaget. Styret mener derfor at denne modellen er mer rettferdig og hensiktsmessig, og anbefaler å videreføre dagens praksis.

Etter gjeldende praksis kan ikke beboere som ikke har bil, eller beboere som leier leilighet i borettslaget, leie biloppstillingsplass av borettslaget. Det er heller ikke mulig å leie flere biloppstillingsplasser per leilighet.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Se på en løsning hvor man tildeler den ledige plassen til den personen på lista med lengst ansiennitet i borettslaget. Dette vil redusere behovet for å søke når man IKKE har bil.

 Ikke vedtatt.

12. Vibbo bruk

Fremmet av: Martin Lippert Barbadillo Sagbakken, Rugveien 59

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende generalforsamling, med ønske om å modernisere og samle borettslagets digitale kommunikasjon.

Forslag:

Borettslaget har i dag gode rutiner med månedlige nyhetsbrev på papir og kommunikasjon via en felles Gmail-konto. For å bygge videre på dette gode arbeidet, foreslår jeg at vi tar i bruk Vibbo som vår sentrale plattform. Dette vil gi oss en mer robust løsning som er spesialtilpasset boligselskaper.

Det er allerede aktivitet fra beboere på vår Vibbo-side, med spørsmål knyttet til både parkering og lading. Det er også tidligere publisert offisielle varsler fra styret der inne (f.eks. om endring av felleskostnader i 2024).

Siden beboerne allerede benytter denne plattformen som en informasjonskilde, vil det være svært hensiktsmessig at styret nå formaliserer bruken og besvarer henvendelser der, fremfor å henvise til andre kanaler. Dette vil hindre at viktig informasjon blir oversett.

Begrunnelse og fordeler

- **Kostnadseffektivt:** Siden vi er et OBOS-tilknyttet borettslag, er Vibbo sannsynligvis allerede inkludert i forvaltningsavtalen vår. Vi får dermed tilgang til et profesjonelt system uten økte felleskostnader. På sikt vil vi også kunne spare utgifter til domeneleie for egen hjemmeside og redusere avhengigheten av enkeltpersoner for å drifte hjemmesiden.

- *Sikkerhet og personvern (GDPR): Som boligselskap er vi pålagt å håndtere beboeropplysninger i tråd med personvernregelverket. Ved å bruke Vibbo sikrer vi at all databehandling skjer innenfor lukkede og trygge rammer med ferdige databehandleravtaler. Dette er tryggere for både styret og beboerne enn åpne e-postløsninger.*
- *Bedre oversikt over dokumenter: På Vibbo kan vedtekter, husordensregler og viktig informasjon (som for eksempel anonymiserte ventelister for parkering) ligge lett tilgjengelig og alltid oppdatert for alle beboere. Dette gjør det enklere for den enkelte å finne svar på egen hånd.*
- *Umiddelbar varsling: En stor fordel med Vibbo er muligheten for raske varsler på SMS eller e-post. Ved akutte hendelser, som for eksempel ved brann, behov for rask flytting av biler eller varsling om vannavstengning, kan styret enkelt nå samtlige beboere.*
- *Profesjonalitet: Vibbo er i dag en bransjestandard, og mange nye beboere forventer denne løsningen. Det gir et godt førsteinntrykk av borettslaget og forenkler informasjonsflyten for alle parter.*

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig at styret selv har handlingsrom til å organisere arbeidet sitt og velge de kommunikasjonskanalene som fungerer best. Dette bør også gjelde for fremtidige styrever, som kan gjøre egne vurderinger av hvilke løsninger de ønsker å bruke.

Styret ønsker å beholde e-post, hjemmeside og nyhetsskriv som hovedkanal for kommunikasjon. Dette gir styret full kontroll over kommunikasjon og historikk, og gjør det enkelt å lagre og søke i tidligere henvendelser.

Styret opplever at dagens løsning fungerer godt. Henvendelser sendt via Vibbo blir automatisk videresendt til borettslagets e-postadresse, slik at all kommunikasjon og historikk blir samlet og håndtert på ett sted.

Det er ikke riktig at styret allerede bruker Vibbo aktivt. Meldingen om endring av felleskostnader som ligger på Vibbo er publisert av borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS, ikke av styret. Styret har forståelse for at dette kan gi inntrykk av at plattformen er tatt i bruk av styret.

Styret har også tidligere erfart at OBOS-plattformer kan bli endret eller lagt ned, noe som kan føre til at informasjon og historikk går tapt.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret skal ta i bruk Vibbo som borettslagets offisielle digitale plattform i løpet av 2026. Eksisterende hjemmeside og e-post erstattes av Vibbo for å samle all kommunikasjon på ett sted. Styret står fritt til å vurdere i hvilken grad og hvor lenge nåværende praksis med papirbaserte nyhetsbrev skal opprettholdes som et supplement.

 Ikke vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Styret har merket seg valgkomiteens innstilling om å foreslå to nye styremedlemmer, til tross for at både styreleder og de to styremedlemmene som er på valg har sagt seg villige til gjenvalg. Valgkomiteen har ikke vært i dialog med styret eller de styremedlemmene som er på valg i forkant av innstillingen, og styret er ikke kjent med noen form for mistillit eller misnøye fra beboere eller valgkomiteen.

Styret fungerer etter vår vurdering godt, og vi mener godt samarbeid og kontinuitet er særlig viktig for et velfungerende borettslag. De to styremedlemmene som nå er på valg har sentrale roller i styrets arbeid:

Gro Mette har ansvar for oppfølging av vaskefirmaet, og gjennomfører befaringer og kontroller både alene og sammen med firmaet i oppgangene på dagtid. På denne måten bidrar hun vesentlig til at borettslaget fremstår ryddig og godt vedlikeholdt. Hun er pensjonist og tilgjengelig på dagtid, noe som gjør det mulig å følge opp avtaler og leverandører når de fleste andre er på jobb. Hun bidrar også til at pensjonistene i borettslaget er representert i styret.

Vibeke har sittet i styret i rundt 10 år. Hun har god kjennskap til borettslagets historikk, tidligere saker og konflikter, og bidrar til at styret kan håndtere saker effektivt og forebygge at gamle konflikter blusser opp igjen. Hun er ofte den som frivillig tar på seg å undersøke nye saker, følge opp henvendelser og bistå beboere ved behov. I tillegg bidrar hun med nødvendige innkjøp i forbindelse med velferdsarrangementer for beboerne og for vaktmestrene.

Etter styrets vurdering vil det være uheldig å bytte ut et velfungerende styre hvor alle som er på valg ønsker å fortsette, og hvor de sittende styremedlemmene har både motivasjon, kapasitet og en betydelig opparbeidet erfaring. På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer for gjenvalg av de sittende styremedlemmene som har stilt seg til disposisjon for en ny periode.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Reidar Loftesnes

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Reidar Loftesnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Gro Mette Andersen

Vibeke Henny Strand

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Gro Mette Andersen

Vibeke Henny Strand

Mohammad Zahid

Ådne Aastveit

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Fransrud

Sivert Leth

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Henrik Fransrud

Sivert Leth

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Fransrud

Lars Jonas Garberg

Kenneth Lea

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Henrik Fransrud

Lars Jonas Garberg

Kenneth Lea

14. 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:

Reidar Loftsnæs

Mohammad Zahid

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Reidar Loftsnæs

Mohammad Zahid

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Malene Larsen Paulgaard

June Schierning

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Malene Larsen Paulgaard

June Schierning

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) Neker 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 karmen, 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 karmen, inkludert egen inngangsdør.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 pantessikkerhet

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 en 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 besluttet 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.

HUSORDENSREGLER FOR MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9.5.2016

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro og orden

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

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

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

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

§ 3 Bruk av uteområdene

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

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

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

Opparbeidede gangveier skal kun benyttes til alminnelig ferdsel. Kjøring på gangveier frem til inngangsdørene, kan kun tillates til transport av store, tunge kollo. 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, luften 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 luftkanaler 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 Sjøppel

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)



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.

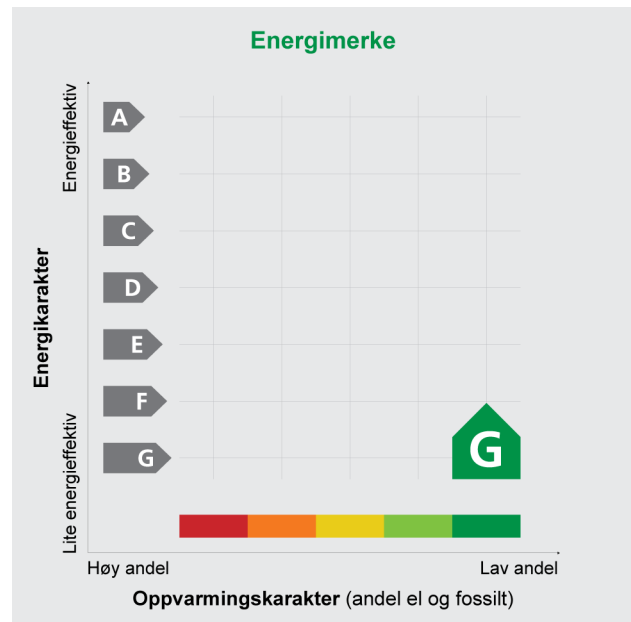
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom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

ENERGIATTEST

Adresse	Rugveien 42
Postnr	0672
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	377 /
Gnr.	148
Bnr.	275
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1029345
Dato	16.07.2019



Innmeldt av	Mia Skuggevik
-------------	---------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1961

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 57

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Bioenergi

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Bio kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rugveien 42
Postnr/Sted: 0672 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 16.07.2019 09:53:19
Energimerkenummer: A2019-1029345
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Mia Skuggevik

Gnr: 148
Bnr: 275
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertilta

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta luften i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nabolagsprofil

Rugveien 42 - Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Manglerud T på Ring 3 Linje 4B, 4N, FB11, FB12, 23	3 min	0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	0.4 km
Ryen T-bane, buss	10 min	0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min	1.7 km
Helsfyr T-bane, buss	6 min	3.1 km

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	8 min	0.6 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	9 min	0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	13 min	1.1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	18 min	1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	22 min	1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	3.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min	4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

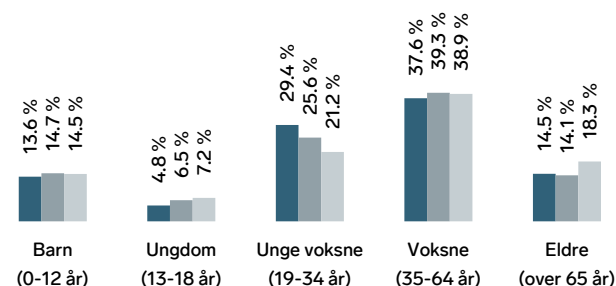
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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



Barnehager

Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min	0.3 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 96 barn	6 min	0.5 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare


Coop Extra Manglerud Senter	3 min
Meny Manglerud	4 min

Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

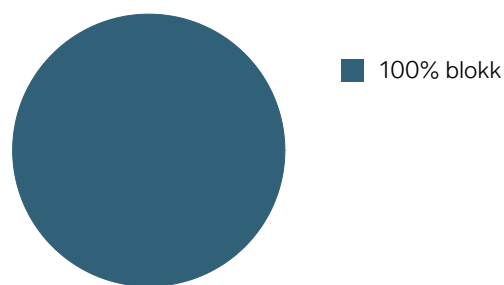
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100

Sport

-  Manglerud skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  Høyehallen/Fokushallen 8 min 
Aktivitetshall, bordtennis 0.6 km
-  Fresh Fitness Manglerud 4 min 
-  Manglerud bad 6 min 

Boligmasse







«Som å bo i en liten by i byen :)»

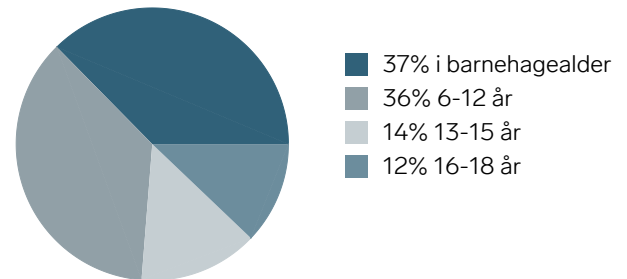
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Manglerud Senter 4 min 
-  Apotek 1 Manglerud 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

55%

-  Nordre Manglerud
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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

