EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260350
Addresse	Manglerudveien 14		
Postnr.	0678	Sted	OSLO
Selgers navn	Magnus Holmen		
Selgers navn	John Christian Skeibrok		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Magnus Holmen og John Christian Skeibrok

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.08.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

Initialer selger:
M H
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

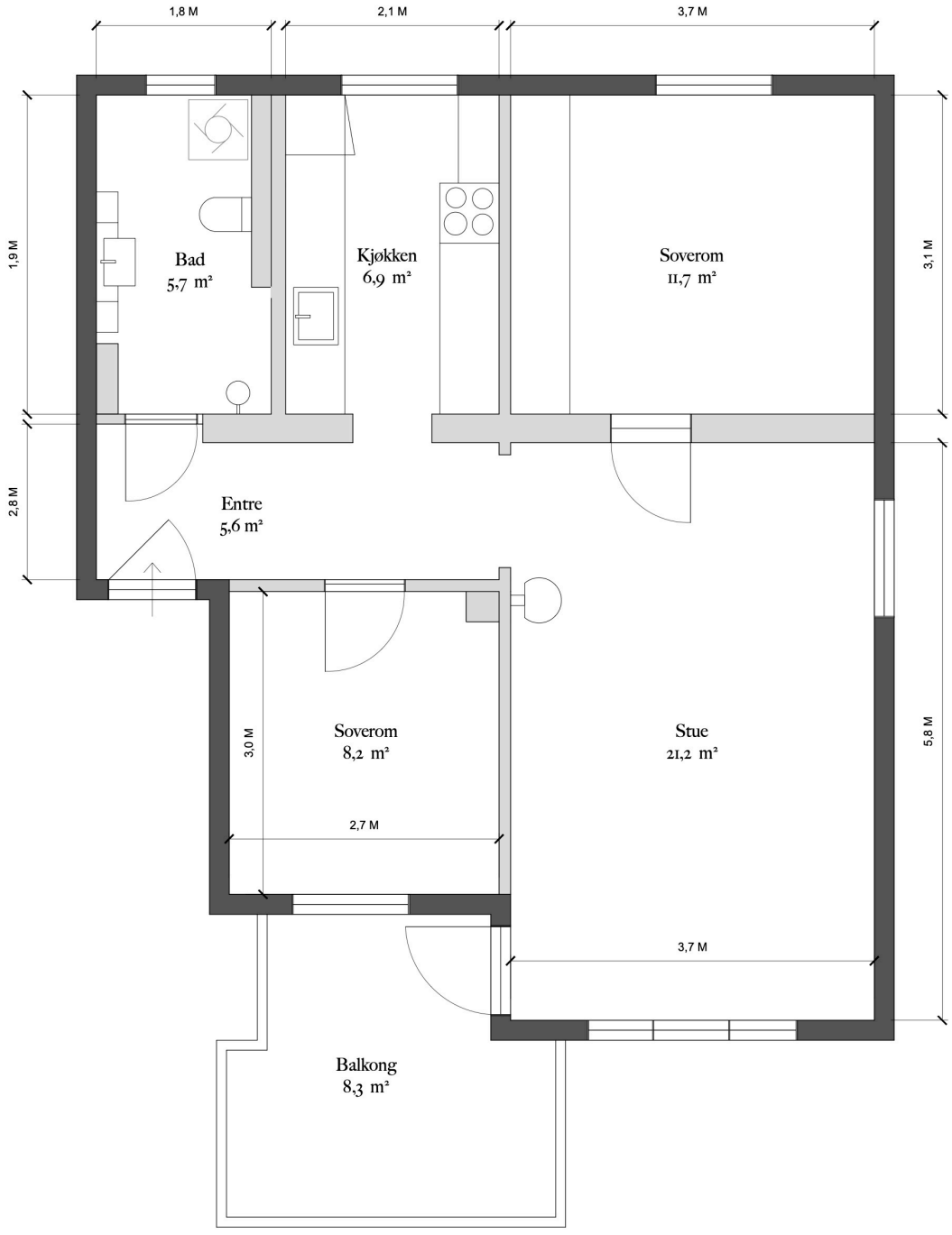
Dato 18.08.2026

Signert av *Magnus Holmen*

Signert av *John Christian Skeibrok*

Initialer selger:
M H
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Manglerudveien 14	1.etg	PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME. EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR	P - ROM

Tilstandsrapport

HARALDSEN TAKSERING

Manglerudveien 14, 0678 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 186

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2278 **Eiendomsverdi ref nr:** RV5313

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser.
Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt.
Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein / plater.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat. Takhøyde i stuen ca 2,51m.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Vegger og himling har malte, glatte flater, trepanel på bad. Innfelte spotter i entre og bad (bad med eldre halogen type, mindre varighet).

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Stue 10-15mm, lille soverom ca 5-10mm. Noen ujevnheter øvrig.
Det er mursteinspipe og peisovn i boligen. Ukjent om pipeløp er oppgradert.
Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal.
Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.
Innvendige dører er profilerte dører med forhøyet / tett terskel.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon fremvist.
Alder fra 2006 opplyses fra tidligere. Videre fornying med nye fliser og varmekabler på gulv 2022. Opplysninger fra tidligere prospekt.
Veggene er flislagt, og himlingen har panel på innvendig tak.
Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er trolig påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk og hjelpesluk i rommet.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
- Nyere benkeplate 2026.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Alder fra 2005/06 legges til grunn.
Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk. Ventiler i vegg og vindu.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap plassert i felles oppgang.
Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

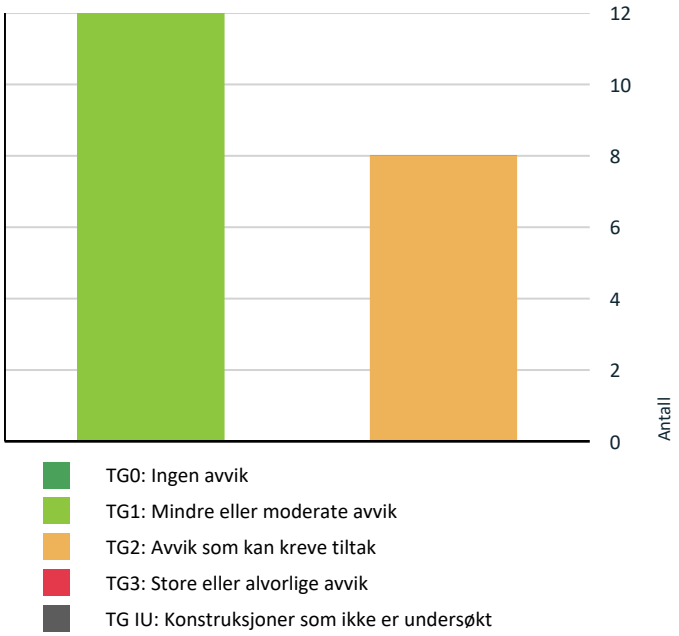
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. 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
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Kursfortegnelse og sikringer er ikke i samsvar.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1947

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

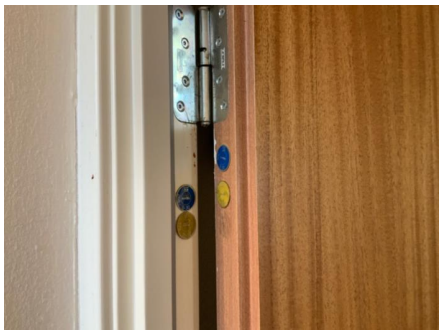
Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Produsert 2010.
Noen merker i karm. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong fra stuen. Betongdekke, rekkverk av glass, belysning, stikkontakt og trefliser på dekke. Rekkverk ca 980mm høyde. Areal ca 8m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat. Takhøyde i stuen ca 2,51m.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater, trepanel på bad. Innfelte spotter i entre og bad (bad med eldre halogen type, mindre varighet).

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Stue 10-15mm, lille soverom ca 5-10mm. Noen ujevnheter øvrig.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn i boligen. Ukjent om pipeløp er oppgradert.
Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører med forhøyet / tett terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.
• Registrert at dører subber mot karm.
• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon fremvist.
Alder fra 2006 opplyses fra tidligere. Videre fornying med nye fliser og varmekabler på gulv 2022. Opplysninger fra tidligere prospekt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har panel på innvendig tak.
Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er trolig påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk og hjelpesluk i rommet.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Membran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet og overgang til gulv og sluk har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon på membranen medfører usikkerhet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

• Magnetlist til dusjdører mangler.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Det bør etableres spaltehull for sisterne.

• Det bør monteres magnetlist til dusjdørene for å sikre at dørene lukker tett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

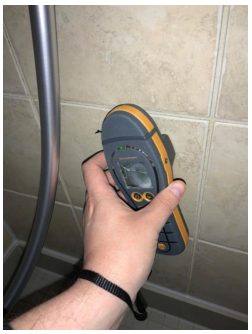
• Det anbefales mekanisk avtrekk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

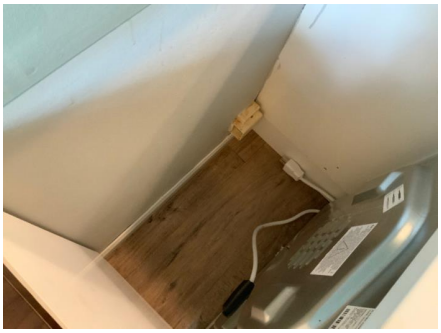
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
- Nyere benkeplate 2026.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det kan være at borettslag/sameie 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 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

• Det bør etableres dren fra rørskapet på baderom for å lede bort vann ved eventuell lekkasje, samt sørges for at bunnen av skapet er tett med unntak av drenshullet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Alder fra 2005/06 legges til grunn.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk. Ventiler i vegg og vindu.

Vurdering av avvik:

• Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Det settes tg2 grunnet krav etter ns3600 / ingen lufting ved terskler til oppholdsrom.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap plassert i felles oppgang.

Vurdering av avvik:

• Kursfortegnelse og sikringer er ikke i samsvar.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

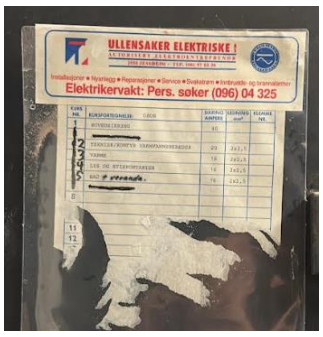
Konsekvens/tiltak

• Kursfortegnelse bør oppdateres.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Ingen tilgang til skap på befaring.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold vurderes etter dagens krav i henhold til NS3600 2025.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Kursfortegnelse og sikringer er ikke i samsvar.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Kursfortegnelse bør oppdateres.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Ingen tilgang til skap på befaring.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

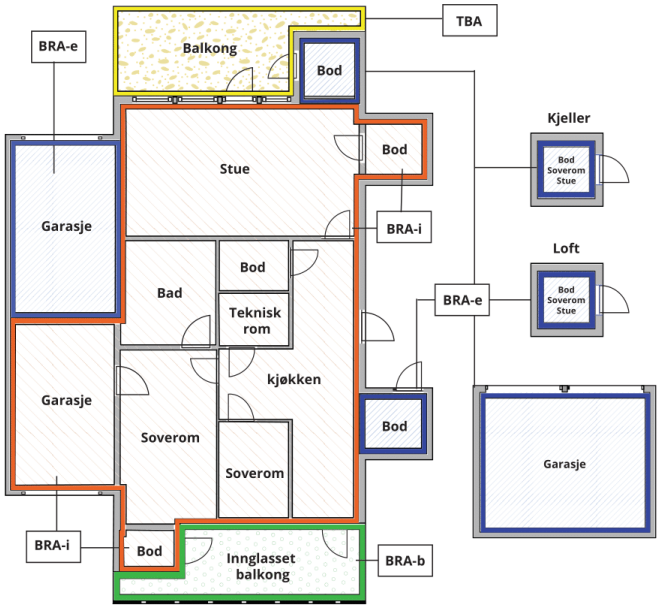
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1. Etasje	62			62	8
SUM	**62**				**8**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Bod på loft med ca 10m2 gulvareal. Ikke målbar etter NS3940 da den innehar lavere takhøyde enn 1,90 i en bredde/dybde på 600mm.
Balkong ca 8m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyses om elektroarbeider og vvs arbeider 2022.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	186		0	31905.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Manglerudveien 14

Hjemmelshaver
Manglerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/MANGLERUD BORETTSLAG	950526181	H0102		Skeibrok John Christian, Holmen Magnus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Faktura		INTERNT	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

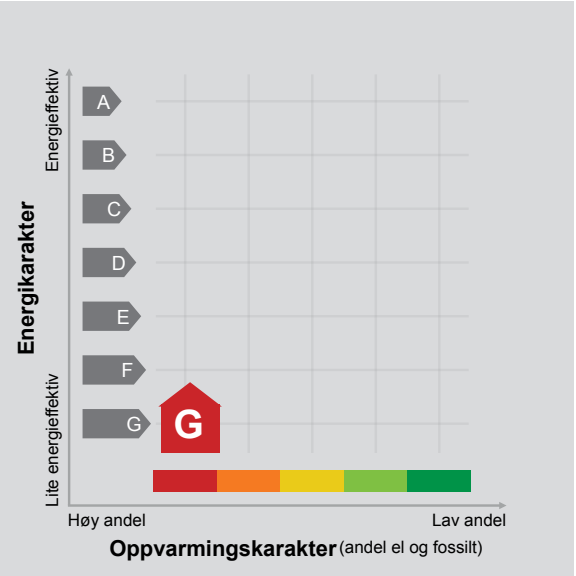
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Manglerud Borettslag-101-105-109-113-117-125-129
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80340516
Merkenummer	Energiattest-2025-199549
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (7)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Manglerudveien 2	80340516	H0102	0	0	15
Manglerudveien 10	80340532	H0102	0	0	7
Steinborgveien 32	80340478	H0102	0	0	31
Svartdalsveien 48	80340486	H0102	0	0	19
Manglerudveien 14	80340540	H0102	0	0	3
Manglerudveien 6	80340524	H0102	0	0	11
Steinborgveien 36	80340494	H0102	0	0	27

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1951

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	68 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	61 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	145 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,93 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %

Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,54 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	184,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	252,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 746 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	276,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 430 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	276,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 746 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 746 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 746 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Manglerud Borettslag
HUSORDENSREGLER
Vedtatt av generalforsamlingen 8. mai 2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. **Målsetting**
2. **Husordensreglene og leiekontrakten**
3. **Meldinger, henvendelser, klager**
4. **Regler om ro i leiligheten**
5. **Fellesrom, (trappegang, kjeller, loft)**
6. **Renhold**
7. **Søppel**
8. **Vaskeriene**
9. **Verandaene**
10. **Bygningsmessige forandringer**
11. **Navneskilt**
12. **Uteområdene**
13. **Parkering og trafikkforhold**
14. **Dyrehold**
15. **Framleie av leilighet**

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE

Gode tips og generelle boråd:

a) **Bad, WC, kraner, ledninger**
b) **Lufting**
c) **Forsikring**

Generelle bestemmelser:

d) **Oppsigelse av leieforhold**
e) **Salg av leilighet**
f) **Flytting**
g) **Indre vedlikehold, etc.**

1. MÅLSETTING

Husordensreglene omfatter råd, plikter og bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer. Disse reglene har til hensikt å sikre andelseierne rettigheter som ro, orden og hygge i hjemmene, samt å fremme et godt bomiljø og trivsel i borettslaget. Manglerud Borettslag eies av andelshaverne. Det er hver enkelt av oss, i fellesskap og sammen med vaktmesteren som er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og at borettslaget blir et bedre sted å bo. Husordensreglene skal bidra til dette.

2. HUSORDENSREGLENE OG LEIEKONTRAKTEN

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Overtredelse av husordensreglene er derfor å anse som misligholdelse av denne og kan medføre oppsigelse av leieforholdet. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leiligheten. Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Vaktmesteren har anledning til å påtale brudd på husordensreglene, og plikt til å melde forsømmelser og mislighold til styret.
Styret er borettslagets lovlig valgte representanter. Andelseieren plikter derfor å rette seg etter styret eller styrets representanter ved henvendelser.

3. MELDINGER, HENVENDELSER, KLAGER

Meldinger og henvendelser til styret eller OBOS skal frem til neste generalforsamling gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Henvendelser til styret generelt, og klager til styret vedrørende brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Henvendelser til vaktmesteren bør fortrinnsvis skje skriftlig. Egen meldingskasse til dette bruk er satt opp utenfor vaktmesterens garasje. Muntlige henvendelser skal kun skje innenfor normal arbeidstid, med unntak av nødstilfelle, (eks. vannlekkasje, etc).

4. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Leilighet og fellesrom skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 2300 og kl. 0600. Med ro menes f.eks. at bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg, eller utøvelser av andre aktiviteter ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet. Banking, bruk av drill og forstyrrende musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 0800 - 2000 på hverdager, og mellom 1000 og 1800 på lørdager. På søndager og helligdager er samme ikke tillatt. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke med berørte naboer. Det er vanlig høflighet å si fra til naboen når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 2300. Tilsvarende gjelder før man starter oppussingsarbeid som medfører støy over lengre perioder.

5. FELLESROM - TRAPPEGANG, KJELLER, LOFT, ETC.

I kjellere, sykkelboder eller på loft, er det ikke lov under noen omstendigheter å lade EL-sykkel eller -sparkesykkel. Dette begrunnes i stor brannfare. Slik ladning må foregå inne i den enkeltes leilighet. EL-sykler eller -sparkesykler som lades ulovlig på fellesområdene, vil bli fjernet på eiers bekostning.

Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i fellesrom som trappegang, kjeller og på loft. Aktiviteter i trappegang fører lett til sjenerende støy. Spesielt bør barn og ungdom gjøres oppmerksom på dette. Vennligst se til at døren til trappegang lukkes uten unødvendig støy. Innvendige fellesrom skal holdes låst og lyset slukkes når rommet forlates. Bruk av åpen flamme så som fyrstikker el. l. i kjeller eller på loft er ikke tillatt.

Trapper og fellesrom må ikke blokkeres av andelseiernes eiendeler. Sykler og barnevogner skal ikke hensettes i trappegangen, men plasseres i sykkelrommet. Saker som står i trappeoppgang vil bli fjernet og kastet av vaktmester for å holde rømningsveiene er frie. Andelseierne bør påse at oppgangenes ytterdør holdes låst til enhver tid. Det er kun tillatt å anvende fryser eller kjøleskap i kjeller eller på loft etter avtale og utført befaring med styret. Frysere og kjøleskap som kobles uten tillatelse inn på Borettslaget sitt strømnett, vil bli fjernet. På grunn av frostfare må vinduer holdes lukket om vinteren. Spesielt gjelder dette i kjellerrom og vaskeriene. Vinduer i trappegang bør bare være åpne for nødvendig lufting.

Det er ikke tillatt å lufte ut leiligheten til trappegang. Trappegangen er et fellesareal og skal derfor holdes pen og ryddig.

Dørmatter bør være skikkelige og ordentlige. Unngå fillete tepperester, etc. som dørmatte. Dørkarmer til hver enkelt leilighet skal være hvitmalt. Andelseieren er derfor ansvarlig for vedlikehold som vask, nødvendig oppussing, etc.

6. RENHOLD

Det ukentlige renholdet av trappene ivaretas av en ekstern leverandør som Styret har inngått avtale med. Dersom en andelseier, på grunn av flytting, oppussing eller tilsvarende, forårsaker ekstra behov for rengjøring, må andelseieren selv sørge for å gjøre rent etter seg.

7. SØPPEL

Det er 7 nedgravde avfallsstasjoner på området vårt. Hver stasjon består av 2 enheter. 1 for restavfall og 1 for papp/papir. Det er ikke tillat å plassere søppel eller gjenstander ved siden av disse stasjonene. Vi kan ikke påregne at Renholdsverket fjerner dette. Loft og kjeller, utenom bodene, må ikke benyttes til lagring av gjenstander som skal kastes. Rent generelt skal søppel, pga. brannforskriftene ikke oppbevares i bodene.

For øvrig henvises andelseierne til å benytte seg av Oslo Kommunes gjenbruksstasjoner på Grønmo og i Brobekkveien. Det er gratis å levere avfall til kommunens gjenbruksstasjoner.

8. VASKERIENE

Vaskeriene kan benyttes mellom kl.0800 og kl. 2200, fordelt på periodene 0800 til 1300, 1300 til 1800 og 1800 til 2200. Lørdager fra kl. 0900-1400 og 1400-1800. Vennligst overhold vasketidene. Vaskeriet skal ikke benyttes søn- og helligdager. Tørking av tøy i tørkebåsene følger vasketidene. Tøy til tørk kan henge i tørkebåsene utenom vasketidene under forutsetning av at dette ikke skjer i andres vasketid. Tørkeviftene skal utenom de faste vasketidene være avslått. Tørking av tøy på tørkestativene utendørs er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Andelseiere som bruker vaskeriene skal benytte den utleverte hengelåsen på vaskeritavlen.

Har du hengt på låsen, men allikevel ikke skal vaske, fjern låsen snarest. Banking av tøy og tepper skal skje utendørs, i god avstand fra inngangsdør og tøy som henger til tørk eller lufting.

9. VERANDAENE

Verandaer og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene. Verandaen må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre verandakant.

Grilling med kullfylt grill er ikke tillatt på verandaen. For øvrig er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å ivareta sikkerheten på både åpne og innglassede verandaer.

Markiser, antenner, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret. Ved eventuelle skader i denne sammenheng er andelshaveren selv ansvarlig for kostnader ved utbedring.

Verandaens innvendige areal dvs., gulv og vegger tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og murpuss påligger derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene ved utbedring. I tvilstilfelle, eller ved mistanke om bygningsmessige skader som f.eks. sprekkdannelser skal vaktmester eller styret kontaktes uten opphold.

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Styret innehar ikke den kompetanse som kreves for å gjøre en byggmessig faglig vurdering av bygningsmessige forandringer. Andelseiere som ønsker å gjøre slike forandringer må derfor selv kontakte en bygge-teknisk konsulent som kan bekrefte at endringen som foreslås er forskriftsmessig.

Konsulenten må være autorisert til å gjøre slike vurderinger, og må fremlegge en rapport der det fremgår hvordan dette kan løses.

Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo Kommune som evt. kan være påkrevd i en slik sak.

Søknad, med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, legges fram for Styret. Det er først etter Styrets tillatelse at arbeidet kan starte.

Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entredør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret!

11. NAVNESKILT

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være på plass, og av standard type. Nytt skilt bestilles gjennom Styret i Borettslaget.

12. UTEOMRÅDENE.

Grøntarealene og uteområdene er våre felles sted for aktiviteter. Unngå unødig slitasje. Bruk av plenene om våren, under og rett etter snøsmeltingen bør unngås. Klatring i trær og på garasjetak er ikke tillatt. Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt.

Kast ikke mat på bakken til fuglene da dette trekker rotter og mus til borettslaget. Kast ikke søppel på borettslagets område.
Bruk søppelkassene.

13. GARASJER

13 a. Borettslaget har 61 garasjer som vi disponerer. Garasjene ligger ved Steinborgveien 42– 44 og bak blokken i Steinborgveien 34-36. Garasjene leies kun ut til andelseiere i Borettslaget. Ved lading av EL- bil eller ladbar hybrid, skal kun godkjent ladeboks som er satt opp i hver garasje benyttes.

Det er ikke lov til å bruke ordinær kontakt til å lade. Tildeling av garasje skjer etter en venteliste. Leien settes av styret og en eventuell justering skjer den 01.01. hvert år.

13 b. Faste parkeringsplasser
Borettslaget har 38 faste betalte parkeringsplasser. Parkeringsplassene befinner seg ved; Steinborgveien 42 -44, Svartdalsveien 54, ved siden av vaktmestergarasjen og ved Manglerudveien 1. Tildeling av P-plasser skjer etter venteliste. I vårt borettslag har vi elektronisk P-kort. Det betyr at den bil som skal stå parkert må være registret i dette systemet. Ved bilbytte, leiebil etc må det gis beskjed til styret. Parkering kan ikke skje før du fått tilbakemelding på at bilen er registrert, ellers kan det bli ilagt kontrollavgift. Det kan kun være registret 1 bil pr. plass.

13 d. El-bil ladning
På vårt område er det 6 faste El-ladeplasser som er reservert kun for rene El-biler. Tildeling av disse plassene skjer etter venteliste. For å komme på denne ventelisten må du kontakte styret

Ellers gjelder følgende regler:
Parkering og kjøring er generelt ikke tillatt på borettslagets stikkveier og grøntareal. Parkering skal skje på dertil anviste plasser. Kjøring og parkering foran blokkene tillates kun for nødvendig av- og påstigning, eller av- og pålessing. Ved synlig av- og pålessing kan man stå inntil 20 minutter parkert foran blokken/inngangen.

Det er ikke tillatt å hensette kjøretøy, campingvogner eller tilhengere på borettslagets parkeringsplasser, eller grøntområder. Kjøretøy som står parkert helt eller delvis på vårt grøntområde kan bli ilagt kontrollavgift fra vårt parkeringsselskap.

All parkering reguleres av de til enhver tid oppsatte skilter på borettslagets områder.

Reparasjon av kjøretøy, bilvask o.l. skal ikke skje på stikkveiene eller foran blokkenes inngangsparti. Sykling, bruk av rullebrett e.l. må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse eller hinder for andre.

Ved overtredelse av parkeringsreglene vil det bli ilagt kontrollavgift fra parkeringsselskapet.

14. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, etter Styrets tillatelse. Kriterier er at andelseier skal ha god grunn til å holde dyr, samt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer (Husleielovens § 5-2).

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i pensjon uten å søke Styret om dette først.

15. FRAMLEIE AV LEILIGHET

Framleie må godkjennes av styret.
Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboere får av framleier. Andelseieren har også ansvar for at framleier retter seg etter borettslaget husordensregler.
Framleier må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

GODE TIPS OG GENERELLE BORÅD

a) BAD, WC, KRANER, LEDNINGER:

Det i andelseieren egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Mangler man selv ikke kan utbedre bør man melde til vaktmester. Vaktmesteren kan imidlertid ikke pålegges å utføre utbedringer som hører innunder andelseierens vedlikeholdsansvar.

Fett og kaffegrut må ikke kastes i utslagsvasken som ellers lett kan tilstoppes. Et par ganger i året anbefales å skylle avløpsrør med et oppløsningsmiddel. Bruk kun toalettpapir i klosettet. Kast her heller ikke større gjenstander som bleier, bind o.l.

Sjenerende sus i rørledninger kan reduseres ved ikke å skru kranen helt opp. Forlat ikke et rom der kranen står åpen. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle e.l. rundt lekkasjen. La snippen henge ned i en bøtte slik at vannet kan samles opp.

Gjør deg kjent med hvor leilighetens stoppekran befinner seg og hvordan den betjenes. Ta eventuelt kontakt med kyndig nabo eller vaktmester. Husk frostfaren! Forlat ikke leilighet om vinteren med åpent vindu til bad eller kjøkken.

b) LUFTING

Leiligheten luftes best ut ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid. Det bør være en viss ventilasjon i leiligheten, også om vinteren. La gjerne lufteventilen ha en liten åpning. Det kan ellers lett oppstå kondens på vinduene, eller et undertrykk som kan suge luft fra en leilighet til en annen via avtrekkskanalene.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte i friskluft eller avtrekksventiler. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappegang.

c) FORSIKRING

Borettslaget har tegnet fullverdig byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade i egen eller andres leilighet som følge av vannlekkasje. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg at dette er dekket i din egen innbo- og løsøreforsikring. Vi gjør oppmerksom på at ved bruk av vannseng, så må det tegnes egen forsikring mot vannlekkasje.
I skadetilfelle ved tvil, og ved skade på utvendig glass eller sanitærporselen kontaktes OBOS for å få avgjort om skaden dekkes av borettslagets forsikring.

GENERELLE BESTEMMELSER

d) OPPSIGELSER AV LEIEFORHOLDET

Av husleiekontrakten andel og aksjeleiligheter fremgår det at selskapets styre kan si opp leieforholdet hvis en leier ikke svarer til sine forpliktelser ifølge leiekontrakten, husleieloven, selskapets vedtekter, generalforsamlingens vedtak, samt husordensreglene.

Leieforholdet må i så tilfelle sies opp med minst en måneds varsel, og gjøres gjeldene fra den 1. i den påfølgende kalendermåned. Oppsigelsen må skje ved rekommandert brev og sendes til den adresse leieforholdet gjelder. Hvis det er kjent at leieren ikke bor i leiligheten, må det sendes kopi av oppsigelsen til den kjente adresse.

Det må oppgis grunnen til oppsigelsen. og en må gjøre leieren uttrykkelig oppmerksom på at sak kan reises inne 30 dager etter mottagelsen av brevet i henhold til Husleielovens § 30.

e) SALG AV LEILIGHET

Det er opp til hver enkelt andelseier hvordan man vil gå frem for å selge sin leilighet. Det anbefales å benytte en profesjonell eiendomsmegler til denne prosessen.

f) FLYTTING

Ved flytting til Manglerud Borettslag vil vi minne om følgende leveres til den nye eier:

Nøkler til leiligheten, postkasse, inngangsdør, kjeller, loft, vaskeri, og fellesrom.

Skrot og gjenstander som skal kastes i forbindelse med flyttingen plikter du selv å fjerne. Dersom dette ikke blir gjort må man påregne å bli belastet for eventuelle utgifter i denne forbindelse.

g) INDRE VEDLIKEHOLD, ETC.

Indre vedlikeholdsplikt er omtalt i husleiekontraktens § 6-9 og 10. Paragraf har følgende ordlyd. "Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innen leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner.

Til indre vedlikehold regnes likeens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås.

Likeså plikter leieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp. For mislig omgang med vann bærer eieren selv ansvaret. (Se punkt om forsikring).

Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er med omsyn til rengjøring av trapper og andre fellesrom, samt forøvrig i alle deler pliktig å rette seg etter de gjeldene husordensregler som sammen med selskapets vedtekter vedtas som en del av leiekontrakten.

Alt arbeid som leieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skaden som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på leierens kostnad.

Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leier oppfyller sin vedlikeholdsplikt".

Vedtekter

for Manglerud borettslag org nr 950526181
vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.05.2019.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 pkt 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 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.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
Ved eventuelle skader i denne sammenheng er andelshaveren selv ansvarlig for kostnader ved utbedring.

Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og murpuss påligger verandaens innvendige areal dvs., gulv og vegger tilhører leiligheten. derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene ved utbedring. I tvilstilfelle, eller ved mistanke om bygningsmessige skader som f.eks. sprekkdannelser skal vaktmester eller styret kontaktes uten opphold.

Styret innehar ikke den kompetanse som kreves for å gjøre en byggmessig faglig vurdering av bygningsmessige forandringer. Andelseiere som ønsker å gjøre slike forandringer må derfor selv kontakte en bygge-teknisk konsulent som kan bekrefte at endringen som foreslås er forskriftsmessig. Konsulenten må være autorisert til å gjøre slike vurderinger, og må

fremlegge en rapport der det fremgår hvordan dette kan løses. Den enkelte andelseier må selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo Kommune som evt. kan være påkrevd i en slik sak. Søknad, med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, legges fram for Styret. Det er først etter Styrets tillatelse at arbeidet kan starte.

Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entredør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret!

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Andelseier som fører avtrekk fra kjøkkenventilator ut gjennom noen av ventilene, vil bli erstatningsansvarlig for eventuelle skader og utbedringer dette medfører

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og minst tre, høyst fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret for det kommende styreåret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 104
MANGLERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MANGLERUD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/104

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Hei,

Det vil bli avhold beboermøte mandag 4.mai kl 18.00 i Ryenberget Kirke kl 18.00. Har du spørsmål til styret, spørsmål til saker som det skal stemmes i den digitale Generalforsamlingen, oppfordrer vi deg til å komme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om å åpne for bruk av fellesvaskeri på søndager
6. Forslag om etablering av sosial gruppe for trivsel og fellesskap i borettslaget
7. Forslag om etablering av enkel lekeplass for de minste barna
8. Egenandel bygningsforsikring
9. Forslag om økt forutsigbarhet ved endring av felleskostnader
10. Utbedring av lys på loft

11. Avlukk på loftet
12. Skilting til blokkene
13. Husnummer
14. Gelender
15. Varmekabler
16. Honorar for snømåking for sesongen 2025/2026
17. Fastsettelse av honorarer for perioden 2026-2027
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MANGLERUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Morten Hermansen er møteleder

Forslag til vedtak

Morten Hermansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sølvi Aare og Vibeke Ertkjern er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 03.02 styrets arbeid 2025-2026 10 (1) vers 3.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 104 Manglerud borettslag.pdf

Sak 5

Forslag om å åpne for bruk av fellesvaskeri på søndager

Forslag fremmet av:
Daniel Simonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens ordning, der fellesvaskeriene ikke kan benyttes på søndager, oppleves for mange som lite tilpasset en moderne hverdag. Flere beboere, særlig barnefamilier og personer med varierende arbeidstider, har begrenset mulighet til å benytte vaskeriet på hverdager og lørdager.

Det er ofte stort press på de samme tidene i løpet av uken, noe som kan gjøre det vanskelig å få tilgang til vaskeriet når behovet er størst. Ved å åpne for bruk også på søndager, kan belastningen fordeles bedre og tilgjengeligheten bli mer fleksibel for alle.

Forslaget tar samtidig hensyn til behovet for ro i borettslaget. Bruk på søndager kan derfor begrenses til dag- og ettermiddagstimer, for eksempel mellom kl. 10:00 og 18:00.

Endringen innebærer ingen bygningsmessige eller økonomiske konsekvenser, men gjelder kun en justering av ordensreglene for bruk av fellesarealer, jf. vedtektenes punkt 4-1 (4) om generalforsamlingens rett til å fastsette slike regler.

Styrets innstilling
I denne saken har ikke styret noen mening.

Vi skal kort redegjøre for vårt syn i saken

Dette forsalget er fremmet minst 2-3 ganger tidligere på Generalforsamlinger.

For forslagstiller som ikke bor rett over et vaskeri, fremstår nok forslaget som positivt i sin helhet. De som bor i 1 etg over et vaskeri kan nok oppleve mer støy fra maskinene og derav en negativt opplevelse. Kort oppsummert hvorfor dette har blitt nedstemt tidligere er som følger:

· Man ønsker at søndagen skal være en stille dag, og det er da tatt hensyn til de som bor over vaskeriene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at fellesvaskeriene i Manglerud borettslag kan benyttes på søndager innenfor fastsatte åpningstider fra kl. 10:00 til kl. 18:00.

Styret gis i oppdrag å oppdatere gjeldende ordensregler og informere andelseierne om endringen.

Sak 6

Forslag om etablering av sosial gruppe for trivsel og fellesskap i borettslaget

Forslag fremmet av:
Daniel Simonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å etablere en frivillig sosial gruppe med ansvar for å bidra til et godt og inkluderende sosialt miljø i borettslaget. Gruppen kan fungere som et bindeledd mellom beboerne og styret når det gjelder sosiale initiativer og felles aktiviteter.

For å sikre bred deltakelse og ta hensyn til ulike arbeidstider og livssituasjoner, foreslås det at aktiviteter i hovedsak legges til ettermiddag, kveldstid eller helger. Dette kan bidra til å redusere opplevelsen av at tilbudene kun er tilgjengelige for enkelte grupper, og legge bedre til rette for deltakelse fra både barnefamilier, yrkesaktive og andre beboere.

Tiltaket er ment å være lavterskel og basert på frivillig engasjement. Gruppen skal ikke ha formell beslutningsmyndighet eller eget økonomisk ansvar, men forholde seg til styret ved behov for avklaringer knyttet til gjennomføring av arrangementer eller mindre tiltak.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer JA til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Dette er et veldig godt forslag. Styret bistår gjerne med å sende ut informasjon slik a andelseiere kan melde seg for å bidra til en slik gruppe. Etter at gruppen et satt kan de bruke VIBBO for å si hvem de er, når de skal møtes etc.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å opprette en frivillig sosial gruppe i borettslaget.

Styret gis i oppdrag å legge til rette for rekruttering av interesserte beboere og fastsette en enkel ramme for gruppens rolle, herunder at aktiviteter som hovedregel legges til ettermiddag, kveldstid eller helger.

Sak 7

Forslag om etablering av enkel lekeplass for de minste barna

Forslag fremmet av:
Daniel Simonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å utrede muligheten for å etablere et enkelt og oversiktlig lekeområde tilpasset de yngste barna i borettslaget. Tiltaket kan for eksempel omfatte et mindre lekeapparat som sklie og huske, eller andre løsninger som krever begrenset vedlikehold.

Formålet er å gi de minste et trygt og egnet sted for lek i nærmiljøet, og samtidig samle barnelek på et område som er tilrettelagt for dette. Dette kan bidra til å redusere bruk av vannparken til lek for de aller yngste, og styrke sikkerheten og den tiltenkte bruken av utearealene.

Forslaget tar hensyn til at både anskaffelse og drift av lekeutstyr innebærer kostnader, herunder årlig kontroll og vedlikehold. Det foreslås derfor at styret utreder hva som realistisk kan etableres innenfor en fastsatt kostnadsramme, og hvilke løsninger som gir en god balanse mellom funksjon, sikkerhet og vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling

I denne saken har ikke styret noen mening.

Styret er klar over at vi ikke har noen lekeplass- apparater for de minste i vårt borettslag. Det vi vet er at beboere som har små barn har benyttet seg av barnehagen når den er stengt.

Når det skal anlegges lekeplass for barn stilles det store krav til sikkerhet. Som borettslag må vi forholde oss til de offisielle reglene. Dette være seg utstyr og underlag. Det kreves jevnlige kontroller av oss, samt årlige kontroller av en ekstern part.

Vi legger ved en link til en tilfeldig leverandør slik at man kan se de ulke prisene. NB dette er ikke med installering.

https://www.tressutemiljo.no/lekeplass

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret etablerer et enkelt lekeområde for de minste barna innenfor en kostnadsramme på inntil kr 100.000.

Styret gis fullmakt til å fastsette plassering og utforming, og sørge for at løsningen oppfyller gjeldende krav til sikkerhet, kontroll og vedlikehold.

Sak 8

Egenandel bygningsforsikring

Forslag fremmet av:
Gry Marhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I november 2024 opplevde jeg innbrudd i leiligheten min. Balkongdøren var lettere skadet og vinduet ut mot balkongen var brutt opp, antageligvis med brekkjern. Da jeg ringte forsikringsselskapet mitt fikk jeg beskjed om at det er borettslagets bygningsforsikring som dekker skader på vinduer og utvendige dører.

Alle dører og vinduer var låst og sikret, mitt ansvar og min vedlikeholdsplikt som andelseier var overholdt. Jeg var på ingen måte uaktsom, bare uheldig når jeg ble utsatt for innbrudd. Det kan skje med oss alle.

I dokumentet Styrets arbeid står følgende under punktet Forsikring: “Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.”

I mars i fjor fikk jeg en e-faktura på 12 000,- fra borettslaget på forsikringens egenandel.

Jeg klagde til styret fordi jeg mente jeg ikke kunne gjort noe for å unngå innbruddet, de avviste klagen min med argumentet: "Når det gjelder forsikring, har praksis vært at den andelseier som bruker borettslagets forsikring, selv må betale egenandelen."

Altså helt uavhengig av som ligger innenfor andelseierens ansvar.

Egenandelen har siden den gang gått opp til 15 000 kr. For mange andelseiere som er uheldige, men ikke uaktsomme, er 15 000 kr mye penger. Jeg foreslår at egenandelen på forsikringssaker der det ikke er grunn til å tro at noen har vært uaktsomme blir dekket av fellesskapet, fordelt på oss alle blir det små summer, for den enkelte kan det være meget økonomisk belastende.

Styret har informert meg om at det i 2024 var 18 saker, og i 2025 var det 12 saker.

Jeg foreslår at styret i borettslaget endrer praksis, slik at andelseier ikke belastes egenandel på forsikring ved hendelser utenfor andelseierens ansvar, gjeldende fra 1. januar 2026. Dette i tråd med dokumentet Styrets arbeid.

Styret budsjetterer utgiften så den blir dekket av husleien og utformer en eventuell vedtektsendring hvis det trengs.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Her er vår begrunnelse:

Styret har inngått forsikringsavtale med Trygg forsikring. Avtalen er en standardisert avtale som er vanlig i borettslag. OBOS har forhandlet fram en avtale med noen få store forsikringsselskaper som de anbefaler for sine borettslag.

Innmeldte saker skal gå via OBOS skade og videre til aktuelt forsikringsselskap. De avgjør om en skade kan dekkes av borettslagets forsikring eller ikke. Videre om egenandel skal dekkes av borettslaget eller av

andelseier. I de fleste tilfeller skal egenandelen dekkes av andelseier. Er styret i tvil, tar vi kontakt med vår forretningsfører i OBOS for å få råd/bistand. Det ble gjort også i den saken som forslagsstiller nevner.

Hvis man bor i en enebolig/selveierleilighet, vil man også måtte betale egenandel ved en forsikringssak. Selv om man ikke har vært uaktsom. Det er ingen grunn til at det skal være annerledes i et borettslag.

Forslaget har ellers mange fallgruver som kan by på både økonomiske og juridiske utfordringer:

- Hvem avgjør om man har vært uaktsom eller ikke? Hvis andelseier ikke er enig i styrets beslutning/tolkning, skal det være en klageadgang? I så fall til hvem? Dette kan være ulik tolkning fra person til person, fra styre til styre, og relasjon mellom andelseier og styremedlem. Det må derfor være lik praksis for alle. Derfor har vi forsikringsselskap og forretningsfører som kan dette og bistår styret.

- I mange tilfeller er skaden mindre omfattende slik at kostnaden er lavere enn egenandelen. Andelseier gjør da direkte opp med de som utbedrer skadene. Skal borettslaget (felleskapet) dekke dette også? Eller er det kun skader som overstiger egenandelen?

- Hver sak som meldes inn som en forsikringsskade har sin egen egenandel. Det er vanskelig å spå hvor mange saker som dukker opp fremover. Forslagstiller nevner ikke noe om hvor mange egenandeler en andelseier kan få dekket.

Styret har forståelse for at store fakturerer kan være vanskelig å betale. I så tilfelle oppfordrer vi den enkelte til å gå i dialog med styret for å avtale en avbetalingsordning.

Hvis forslaget får flertall, må borettslaget sette av en buffer til disse sakene. En slik buffer må dekkes inn via husleien og det vil måtte innebære en husleieøkning. Styret har ikke tatt stilling til når en økning i så fall må skje og hvor stor den blir. Det må vi komme tilbake til hvis forslaget får flertall. Videre må vedtekter og husordensregler skrives om for å sikre en likebehandling av alle.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter med dette at i de saker en andelseier benytter seg av borettslagets forsikring, dekkes egenandelen av borettslaget. Unntak for tilfeller der andelseier tydelig har unndratt sin vedlikeholdsplikt eller vært uaktsom.

Sak 9

Forslag om økt forutsigbarhet ved endring av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Daniel Simonsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre

felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

Forslag til endring av punkt 6-2 gjeldende Styrets rett til å endre felleskostnader. Det bør foreligge en begrensing her, som trygger eiere. Slike regler kan gjøre at salg av leilighet er vanskelig, da vedtektene sikter til at felleskostnadene kan gå betydelig opp på kort tid.

Styrets innstilling

Forslagstiller viser til vedtektene for Manglerud borettslag i sitt forslag/vedtak. Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret i et borettslag har ansvar for økonomistyringen. Det er derfor essensielt at styret har mulighet for å øke husleien slik at inntekter og utgifter matcher. Det er vanskelig å se for seg hvordan styret kan gjøre denne jobben hvis man har et tak på husleieøkningen.

Økningen i husleie i vårt borettslag skjer alltid i dialog med vår forretningsfører i OBOS. Det er som regel han som anbefaler hvor stor husleieøkningen bør være - basert på en gjennomgang av regnskapet og vurderingen av utgiftene framover.

Svært mange av utgiftene i et borettslag er utgifter vi ikke kan styre. Det gjelder kommunale avgifter, strøm og forsikring samt akutte vedlikeholdsoppgaver som dukker opp og som må tas der og da. Borettslaget har dessuten store lån. Renten på disse kan vi heller ikke styre.

Det var en kombinasjon av flere renteoppganger i tillegg til stor økning i kommunale avgifter som gjorde at styret måtte øke husleien betydelig for 2-3 år siden. Vi hadde da ingen buffer etter en omfattende rehabilitering av hele borettslaget. Vi håper å unngå det framover ved å prøve å sette av en buffer til denne typen endringer.

Forslaget er i seg selv en alvorlig inngripen i hvordan styret skal skjøtte sine verv til det beste for borettslaget. Andelseierne må stole på at det sittende styret har den økonomiske oversikten som man er pålagt. Hvis styret skulle komme i en situasjon der vi ikke kan oppfylle våre økonomiske forpliktelser før etter en avholdt GF, vil det sette styret i en umulig situasjon.

Vi vil også minne om at alle i styret også er andelseiere i borettslaget. Vi har ingen grunn til å ønske å sette opp husleien mer en nødvendig.

I vårt borettslag har styrene så langt prøvd å estimere hvor stor økningen i husleien vil bli 1 – 2 år frem i tid. Det fremkommer i årsrapporten.

Forslag til vedtak

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre

felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel. Endringen kan ikke være mer enn 10% på et år. Ved økning på over 10% må det kalles inn til ekstraordinær Generalforsamling, eller økningen må taes opp på den ordinære GF.

Sak 10

Utbedring av lys på loft

Forslag fremmet av:
Britt Mari Hytjan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om oppgradering av lys på loftet og i bodene. Pr nå er det dårlig lys (Svartdalsveien 46-48), som skrur seg av/på eller ikke på i det heile tatt, samt skrur seg på halvveis. Her kan det innhentes tilbud fra elektrikerfirmaer, og i de blokkene som opplever samme problem, så dekkes dette av borettslagsslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Under oppussingen av borettslaget ble alle lys byttet ut med LED. Alt fungerte bra da. Etter at mobilantenner på 2 blokker ble byttet ut av de ulike aktørene med 5G, slo signalene fra disse inn på lysene. Elektriker har brukt mye tid for å justere disse. Ingen kan forklare årsaken til at dette skjer.

Forslagstiller nevner lys i bodene. I dag er det ikke noe lys i bodene, kun utenfor. Skal det legges opp lys i hver enkel bod, krever dette en større investering.

Styret er klar over lysene ikke fungerer 100% som vi ønsker over alt og utenfor bodene på loft. Dette står på dagsorden for å utbedre, men vi må se det under ett. Når lampene slutter å fungere må hele lampen byttes ut. Vi ønsker å utbedre de ulike avvikene når dette skjer. Dette vill være mest økonomisk for borettslaget enn å ta enkelt jobber.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget og gir dermed styret i oppgave utbedre lys på der dette er et problem.

Sak 11

Avlukk på loftet

Forslag fremmet av:
Britt Mari Hytjan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om å utnytte oppbevaringsplass på loft. De små avlukkene; kan de få brukes til f eks oppbevaring av ved, hageputer, blomsterpotter etc? Jeg har ikke oversikt over over loftene på de andre blokkene, men der det finnes slike avlukk vil det være en fin utnyttelse av pass som ellers står tom. Avlukk deles opp ved å sette opp lapp med

leilighetsnummer pr avlukke. Regel om.å sette ting fra seg vilkårlig på loft utenom eget avlukk, vil fortsatt gjelde og bli fjernet om ikke det står spesifikt lapp med dato for fjerning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

De åpne rommene som forslagstiller viser til, går vi utifra ble stående åpne av en årsak når man bygget blokkene. Styret har ingen kunnskap om dette. Videre skriver forslagstiller at man kan sette fra seg ulike ting på disse områdene ved at man merket det opp med navn. Erfaring tilsier at saker som settes slik forslagstiller nevner, på sikt skaper mer utfordringer og kostnader ved at ting blir stående etter at man har flyttet.

Stort sett de fleste har 3 boder, 1 på loft og 2 i kjellere, slik at det burde holde.

En annen ting er brannsikkerheten. Det at saker som kan ta fyr står åpnet på et loft, ikke innelåst, kan være en brannrisikos,

Hvis forslaget får flertall, må husordensregel nr 5 skrives om og vedtas på neste Generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer ja til at man kan oppbevare ulike ting som er beskrevet i forslaget på de åpne rommene på loftene.

Vedlegg

4. 20260115_172904.jpg

5. 20260115_172913.jpg

Sak 12

Skilting til blokkene

Forslag fremmet av:
Sølvi Aarre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Opplever at det kan være vanskelig å finne frem til riktig adresse ved varelevering etc. Er det mulig å få satt opp skilt ved innkjørsel til blokkene, hvor det står riktig nummer. Det er jo allerede skilt med parkeringsforbud der. Må gå an å montere et underskilt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer JA til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Styret har fått mange tilbakemeldinger om at besøkende, drosjer, hjemmehjelp har utfordringer med å finne frem i vårt borettslag. Skilt som forslagstiller nevner kan vi selv bestille, sette opp, og selv bestemme teksten slik at det skal bli lettere å finne frem. Kostnaden for skilt er ikke den største, avhengig av type skilt og størrelse

Forslag til vedtak

Styret bestiller og får montert adresseskilt ved innkjørsel til blokkene.

Sak 13

Husnummer

Forslag fremmet av:
Vibeke Ertkjern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag har alle inngangsparti nummerskilt, men med unntak av blokkene som har inngangspartiet ut mot veien, er det ikke mulig å se husnummerene fra veien.

Dette gjør det unødvendig vanskelig for leveringer/beøkende/sykebiler/drosjer å finne fram. Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.

Trenger ikke være belyste nummerskilt, enkle skilt med svarte tall på hvit bakgrunn holder lenge.

Styrets innstilling

Dette forslaget er nesten identisk med forslag nr 12,. Vi foreslår at man stemmer NEI til dette forslaget og JA til forslag nr 12.

Dette forslaget skiller fra hvor du skal montere skilt. Løsning i forsalg 12 er enklere.

Forslag til vedtak

Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.

Sak 14

Gelender

Forslag fremmet av:
Vibeke Ertkjern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Noen av blokkene har 'farlige' inngangsparti når det er glatt da det ikke er gelender å holde seg fast i. Gjelder først og fremst inng. partiene der det ikke er varmekabler i dag.

Med tanke på HMS og fallulykker foreslår jeg gelender på den ene siden av inngangspartiet.

Styrets innstilling

I denne saken har ikke styret noen mening.

Litt bakgrunn

Styret er klar over at de nevnte inngangspartier kan oppleves som glatte. Har vi på salt på disse trappene kan det ha motsatt effekt når man kommer inn i oppgangen at det og blir glatt der.

Styret kan være enig at et gelender på høyre side, når man går ut, kan være positivt.

Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke om man kan legge varmekabler under skifer platene og sette opp et gelender på en side slik forslagstiller nevner for å hindre at man kan skli. Ref sak nr 15

For ordens skyld det beløp forslagstiller nevner er kr 500 000.-eks mva.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å sette opp gelender.

Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.

Sak 15

Varmekabler

Forslag fremmet av:
Vibeke Ertkjern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som alternativ til glender er det et alternativ å installere varmekabler på trappen til blokkene med 'farlige' inngangsparti (gjelder særlig partallsblokkene i Manglerudveien).

Med tanke på HMS og fallulykker foreslår jeg varmekabler ved inngangspartiet, slik mange av de andre blokkene allerede har.

Styrets innstilling

I denne saken har ikke styret noen mening.

Litt bakgrunn

Styret er klar over at de nevnte inngangspartier kan oppleves som glatte. Har vi på salt på disse trappene kan det ha motsatt effekt når man kommer inn i oppgangen at det og blir glatt der.

Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke om man kan legge varmekabler under skifer platene og sette opp et gelender på en side slik forslagstiller nevner for å hindre at man kan skli. Ref sak nr 14

For orden skyld det beløp forslagstiller nevner er kr 500 000.-eks mva.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å legge varmekabler. Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.

Sak 16

Honorar for snømåking for sesongen 2025/2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Snømåking med traktor utført av beboer for sesongen 2025/2026.

Beboer ble spurt med bakgrunn i at han har måkt tidligere og at styret er fornøyd med det arbeidet som er utført. Vedkommende skulle være tilgjengelig for måking gjennom hele sesongen, uavhengig om det var kveld, helg eller røde dager.

Styret har i forbindelse med ulike anbud i vårt borettslag, fått et eksternt tilbud på ca kr 200 000.- for den samme jobben. Ved at vi gjør det "selv" sparer borettslaget penger.

Det ble avtalt et fast honorar som er skattepliktig på kr 50 000.- for utført arbeid. I jobben inngår måking, strøing og feiing om våren.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for at det skal utbetales et honorar på kr 50 000.- for snømåking.

Sak 17

Fastsettelse av honorarer for perioden 2026-2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.-

Styrets innstilling

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar har siden 2021 har ligget på kr 300 000.-. Det er normalt at honorat justeres hvert år. Men med bakgrunn i den økonomien som har vært, har styret valgt å ikke fremme en økning tidligere.

Styret foreslår at styrehonoraret økes for perioden 2026 -2027 med kr 50 000.- slik at totalsummen blir kr 350 000.- Beløpet er skattepliktig. Honoraret i seg selv er innenfor det som er normalt i et så stort borettslag som vi er.

Stemmer man nei til denne økningen, foreslår styret at honoraret blir liggende på kr 300 000.- som det har gjort siden 2021.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å øke styrehonoratet med kr 50 000.- til totalt kr 350 000.-. Stemmes det i mot, blir styrehonorar stående på kr 300 000.-

---

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Morten Henry Hermansen

  Morten har bodd lenge i boretslaget. Han har god kontroll på hva som er gjort med boretslaget (oppgradering
  av blokker og uteområdene) og god oversikt over vedlikehold, samt hva som skal gjøres i fremtiden. Har en god oversikt og kontroll på økonomien i borettslaget sammen med styret og OBOS. Jobber for at alle beboere skal ha et godt sted å bo. Lytter til alle som tar kontakt, og prøver å bistå mest mulig måte.

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

- Tore Lundell Olsen Olsen

  Har bodd i borettslaget i mange år og kjenner borettslaget godt. Føler jeg har god økonomisk innsikt, og har sittet i styret før.

Sak 19

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 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Morten Hermansen

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

- Marie Strandmann

Styrets årsrapport

Styrets arbeid - styreåret 2025-2026

Styrets oppgaver og ansvar

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov og boligselskapets vedtekter (spesielt relevant er Lov om burettslag). Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Styret skal bl.a. sette inn tiltak som skal forhindre at boligmassen forringes i verdi.

Gjennomføring av Generalforsamling i 2024

Generalforsamlingen ble gjennomført digitalt. Det ble avholdt et beboermøte i perioden mens den digitale GF pågikk.

Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2024.

· Hva kan oppbevares i sportsboden- styret har hengt opp nye plakater på dørene til sportsbodene på hva som kan oppbevares.

· Etablering av parsellhage- Det er 1 beboer som har benyttes seg av dette. Område som skal brukes ble opplyst på GF.

· Egenberedskap og tilfluktsrom- Det ble sendt ut E-post med spørsmål om hvem vil oppbevare vann etc og hvor mye. Kun 2 av 224 beboere svarte. Med bakgrunn i dette har ikke styret iverksatt noe rundt dette. Når det gjelder tilfluktsrom har vi meldt inn til sivilforsvaret at vi ønsker en befaring. Vi står på en liste, men er ikke prioritert.

Styrets arbeid for perioden 2025/2026

Styret har også i denne perioden brukt mye tid på å følge opp de som utfører «daglige» oppgaver i vårt borettslag (Karlsen vaktmester, Hagespesialisten, Ren service (vask), rørlegger og andre vi har serviceavtale med).

Styret har hatt stort fokus på det arbeidet som ble gjort i forbindelse med rør-rehabiliteringen. Styret har jobbet med planer i forkant, oppfølging underveis og etterarbeid ettersom de ulike blokkene ble ferdige.

Norgespris på strøm

Når Norges pris på strøm, inngikk vi den avtalen fra den 01.10.2025 på alle (minus 1) borettslaget sine målere. Ikke beboere sine målere. Pr nå er det vanskelig å si om eventuelt hvor my evt har spart. Dette da det er vintermånedene borettslaget bruker mye strøm (varmekabler i takrenner, i trapper og foran noen innganger).

Husleieøkning 2026 og fremover

Når styret vurderer om husleien skal økes eller ikke fra den 01.01, skjer det som regel i oktober/november mnd. Styret ser da på hvordan regnskaper gikk mot budsjett for inneværende år, hva vet vi om kommende økninger det kommende året. Det lages da et budsjett hvor man ser på utgifter- inntekter (innkommende husleie) for å se om det er balanse.

Om husleien må økes på nytt i juni/ juli mnd må avgjøres med bakgrunn de de vedtak Generalforsamlingen gjør. Andelseiere kan komme med forsalg i januar/ februar r mnd til saker man ønsker Generalforsamlingen skal stemme over rundt mai/juni. De vedtak som her fattes må styret følge. Noen ganger kan det vedtas saker, som gjør at styret som en følge av vedtakene må øke husleien da disse kostnaden ikke var kjent når budsjettet ble laget for inneværende år.

For å holde tritt med alle våre kostander, ble det bestemt å justere husleien fra 01.01.2026 med 1.5 %.

Når dette skrives, februar/ mars 2026, vet vi ikke hvilke vedtak generalforsamlingen vedtar og derav hvilke kostnader dette medfører.

Men basert på det vi vet i dag, kan en økning fra 01.01.2027 ligge et sted mellom 2-3 %.

Drifte et borettslag

Vi bor i et borrettslag som ble påbegynt bygget i 1947. Så dette er et «gammelt» borrettslag. Den gang man bygget la mann og vekt på at det skulle være store friområder til glede for andelseieren.

Det å drifte et så stort borettslag som oss, kommer og med en kostnad for å holde eiendommen, byggene, og all infrastruktur vedlike. De ulike kostandene kan man lese av i selve regnskapet. Men vi vil her komme med noen eksempler.

Mange har lurt på kostander for de som kan falle inn under «vaktmester oppgaver» eks plenklipping. Det å klippe plen har en kostand i form av lønn til den som utfører kostanden og kostander for innkjøp og drift av maskiner. Som mange ser har vi robotklippere som utfører mye av klippe jobben. Selv om ingen «fysisk» sitter og klipper har disse maskinene og en kostand, da maskiner leases.

Når styret velger å inngå en kontrakt, er det ikke alltid vi tar det billigste. Vi må se på hva innholdet faktisk selve tilbudet, hva kommer i tillegg, er vi fornøyd med dagens leverandør etc.

For et styre er det derfor mange hensyn, beslutninger som må tas på kort og lang sikt. Vi er fullstendig klar over at alle de beslutninger et styre tar på vegne av 224 andelseiere (antall leiligheter) ikke tilfredsstiller alle. Men et styre må ha et overordnet blikk og se på hva som er det beste for borettslaget og det store flertallet. Det er derfor vanskelig å lage enkelt løsninger for hver enkel andelseier.

Økonomi

Borettslaget har fra vi startet vedlikeholds utførselen av hele borettslaget hatt en god oversikt på økonomien. Det ble planlagt over de ulike årene med minus budsjett, Kr 0 i budsjett (ikke noe overskudd) og litt overskudd.

For et stort borettslag som oss, som har gått igjennom en stor oppgradering av hele borettslaget, bør ha stående 500 - 1.5 mill stående som normale driftsutgifter. Videre bør man sette av 1,5 – 2 mill hvert år for å bygge opp en buffer for kommende vedlikeholdsoppgaver.

Har man penger til «overs» kan man nedbetale på borettslaget sitt lån. Det kan virke positivt at man korter ned nedbetalingstiden samt at den fellesgjeld som er p den enkelt andelsleilighet går noe ned. Det igjen kan ha en positiv effekt at leilighetene kan få en høyere salgsverdi. Med lavere fellesgjeld på den enkelte leilighet, kan man igjen gå til banken og høre om en lavere rente.

Neste store vedlikeholdsoppgave

Våre varmtvannsberedere er fra 2005. Det er anbefalt å bytte bereder etter 20 år, da har de nådd sin tekniske levealder. Nå som vi er 2026, er vi på overtid og må planlegge utskifting i 2027. Vi har fått et estimat på ca kr2 000 000.- mil for å skifte ut alle bereder i alle blokker.

Fremtidige vedlikeholds-oppgaver

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2055 og estimert kostnader for dette. Dette for å ha et visst bilde av kostnader framover slik at vi har noe å planlegge ut fra. Styret har så langt estimert kostnader (2025 priser) på kr 30 400 000,- i perioden 2026-2055. Dette er kostander for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt.

NB dette er grove estimater, det reelle tallet vil avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

Dugnad

Det ble gjennomført en dugnad før sommerferien 2025. Hovedoppgaven var å fjerne saker som stod på loft- kjeller- sykkelboder som ikke var merket opp med navn. Var sendt ut informasjon om dette i forkant. Det ble fjernet- kastet utrolig mye. Ca 70 sykler i ulik befatning ble og fjernet.

Butikklokalet

Styret har hatt noen planer om hva vi skulle gjøre med butikklokalet. Leie ut til nye butikk, kontor eller bygge lokalet om til 2 eller 3 leiligheter.

Styret engasjerte Enerhaugen arkitektkontor AS i august 2025 for å hjelpe oss. Hvis det skal bygges om til leiligheter, er det mange hensyn som må være oppfylt, bl.a. takhøyde, lys inn, rømningsveier etc. Videre må det avholdes møter med plan & bygg for å få deres innspill på saken før man iverksetter for mye.

Så langt er det planlagt 3 leiligheter i butikklokalalene. Disse vil gi borettslaget varige fremtidige inntekter i det de på samme linje som alle andre må betale husleie pr mnd.

Vi håper og at selve salget, hvis alt går i orden kan gi borettslaget er overskudd, som igjen kan brukes på nedbetaling av borettslaget sitt lån.

Søppel på fellesområder som loft og kjellere.

NOK EN GANG: Vaktmesterfirmaet går runder to ganger i måneden og sjekker fellesområdene. Det vi dessverre ser, er at søppelmengden som settes på loft, nederst i trappeoppgang, sykkelboder etc, ikke avtar. Vaktmesterfirmaet fjerner avfall ca hver annen uke. Men de opplever på sine runder at nytt søppel dukker opp så å si med en gang etterpå. I rapporten vi får fra vaktmesterfirmaet, ser styret at det er enkelte oppganger som peker seg negativt ut med gjentagende og store mengder avfall.

Styret har tatt opp dette med avfall på loft/kjeller siden 2012. Men ikke noe ser ut til å hjelpe! Så hvordan skal vi i felleskap hindre denne forsøplingen som påfører oss alle unødvendige kostnader? Eller er andelseierne fornøyd med at noen rydder, og at fellesskapet tar kostnaden for at enkelte beboere ikke gidder å kaste søpla si selv?

Søppel på uteområde

Det brukes mye tid på å plukke søppel fellesområdene ute. Det er unødvendig bruk av tid og penger å måtte plukke opp søppel som beboere kaster fra seg. Her må vi bare oppfordre alle til å kaste sitt eget avfall i de beholderne som er plassert rundt på området.

Det som har blitt et økende problem det siste året er:

· Området vårt, plener blir tilført store steiner. Selv om en av veien i vårt borettslag heter Steinborgveien, tror vi ikke det har en sammenheng. Det er store steiner, rester fra byggavfall som kommer- bli lagt på plenen. Dette må vi bruke tid på å fjerne slik at klippere ikke går i stykker. Vi har fjerner ca 150 kg med stein.

· Store pinner på plen. Ettersom det blir flere som benytter våre uteområder til å lufte hunder, ser vi en økning i antall store pinner som havner på plenen. Disse må og fjernes for at klippere ikke skal gå i stykker. Vi har tatt bort 5 søppelsekker med pinner.

· Hundeavføring. Her kan det virke som om enkelte hundeeiere ikke plukker opp avføring etter sine hunder. Her får vi hjelp av andre beboer til å plukke opp, men verst er det når barn på en eller annen måte kommer bort i dette.

Dører til oppganger/kjellere som ikke lukkes/låses
Dessverre har beboere opplevd å bli frastjålet ting fra kjellerboden. Styret ser at i enkelte blokker står døren til oppgangen åpen nesten 24/7-365. Styret/vaktmester lukker dem igjen, men de settes like fort opp igjen.

I vårt borettslag har vi gjennom årene hatt følgende type dører til oppgangene:

· Dør med elektronisk åpner/lukker. De ble ødelagt av beboere som ikke hadde tid til å vente på at den åpnet/lukket seg. Reparasjon ca 2 x pr mnd.

· Dører som ikke kunne stå åpne. Her ble de holdt åpne ved at man satt gjenstander i dørkarmen. Noen lukket da dørene med makt uten å ta bort (eller de så ikke) det som var satt i dørkarmen, noe som medførte at dører ble ødelagte.

· Dører som kan holdes åpne ved å sette de i en gitt posisjon (som vi har i dag). Da glemmer folk å lukke etter seg og dørene blir stående åpne.

kjellere har vi hatt følgende låstyper:

· Dør med smekklås. Disse ble satt åpne ved at man satte ulike gjenstander i dørkarmen. Dører ble stående ulåste.

· Dører uten smekklås, hvor man må låse etter seg. Disse dørene holdes åpne som i punktet over. Når de er lukket, «glemmer» man å låse etter seg.

Når dører til oppgangen står åpen og man heller ikke låser døra til boder/sykkelboder etter seg, ja så gjør man det veldig lett for de som har uærlige hensikter!

Styret må bare oppfordre til at man lukker og låser dører etter seg.

Etterbestilling av innglassing til balkonger

Styret har fått mange spørsmål om etterbestilling av innglassing til balkongene. Leverandøren her er Lumoen AS og andelseier må selv kontakte selskapet.

Fellesgjeld pr leilighet

Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, kan du logge deg inn på Vibbo, under *min bolig* vil du finne den gjelden på din leilighet.

IN-lån-står som kapitalkostnad på husleiefakturaen

IN-ordningen betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sitt IN-lån og med det få en lavere gjeld på sin leilighet og dermed lavere husleie. På husleiefakturaen står det hvor stor del av månedlig husleie som utgjøres av IN-lånet. Dette er hva du får i lavere kostnader/husleie ved å løse ut (betale tilbake) IN-lånet.

Ved å ta kontakt med OBOS via E-post: fa@obos.no vil du få de nødvendige opplysninger for å nedbetale ditt IN-lån.

Snømåking

I sesongen 2025/2026 ble snømåkingen med traktor utført av beboer. Håndmåking ble utført av Karlsen vaktmestertjenester.

Lufteluker i leilighetene.

Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få dem åpnet igjen. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen, vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil kunne oppleve fuktighet og i verste fall

mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid står i en åpen stilling gjennom hele året. Men det er mulig å regulere åpningen noe avhengig av vær og vind. Vi viser til eget bilag fra OPAK som ligger bakerst i denne innkallingen.

Kjøkkenventilator

Styret vil nok en gang presisere at det ikke er lov å lede avtrekk fra kjøkkenvifte ut i noen luftekanaler. Det må brukes kjøkkenventilator med kullfilter.

Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for skader som følger av feil bruk. Matos kan skade fasaden slik at den må males på nytt. Eventuelle utgifter til dette vil i så tilfelle belastes andelseier.

Piper/vedovn

Styret minner om at hvis du skal bytte vedovn eller sette inn ny, skal styret kontaktes. Arbeidet på piper må utføres av fagpersonell og dokumentasjon på dette må fremlegges for styret.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har telefon 474 16 434 og kan også nås per e-post: manglerud@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til

borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenester i vårt borettslag blir utført av utført Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten.

Begge firmaene utfører sine faste oppgaver for borettslaget som vi betaler en fast sum pr måned for. De bestemmer selv hvordan de ønsker å utføre oppgavene, og med hvor mange ansatte. Begge firmaene bære uniformer når de utfører arbeid for borettslaget.

VI mottar rapporter hver uke på utført arbeid.

Serviceavtaler

Borettslaget har inngått faste serviceavtaler med ulike firmaer som har sine «spesialfelt». Ved å ha jevnlig service mener styret at vi på lang sikt kan spare vedlikeholdskostnader.

Parkering

Det er 38 faste, betalte parkeringsplasser Det er 6 P-plasser med EL-billading og 61 garasjer med EL-billadning i alle. P-plass/garasje blir utdelt etter venteliste. På de faste P-plassene er det elektroniske P-kort som gjelder. Her må man kontakte styret.

Nøkler/skilt

Ekstra brikke til utgangsdør bestilles hos styret. 1 brikke koster kr 300.-

Nøkkel til kjeller og loft (som ikke har elektronisk lås) koster kr 500.-

Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Navneendring på ringeklokke/callinganlegg gjøres av styret. Andelseier må opplyse om hva man ønsker skal stå der.

Vaskeri

Fellesvaskeriene finner man i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C,

7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Service AS. Personell fra firmaet skal bære ID-kort synlig.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én eller to godkjente

Røykvarslere (avhenger av type leilighet), ha godkjent røykvarsler i hver etasje samt

manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets

ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for

tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til

styret.

Røykvarslere er levert av firmaet Futurehome. Alle varslere er koblet sammen. Ved

en eventuell alarm vil vaktselskap bli koblet inn for å følge opp alarmen ovenfor

beboer.

Hvert år er det en gjennomgang av slukkeutstyr og varslere i alle leiligheter og på

fellesområdene. Denne kontrollen utføres av et eksternt firma. Etter kontrollen får

styret en rapport som danner grunnlag for arbeid rundt brannsikkerheten.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller kan gjøres via VIBBO.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV- Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telias kundetjeneste eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Manglerud Borettslag har i tillegg fremforhandlet en egen avtale med Telia. I denne avtalen er det gjennom husleien inkludert en dekoder/modem og en internetthastighet på 50/50. Ønsker man høyere hastighet, kan man få dette til sterkt redusert pris ved å kontakte Telia.

Avtalen med Telia ble reforhandlet i 2025.

Styrets arbeid - styreåret 2025-2026

Styrets oppgaver og ansvar

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov og boligselskapets vedtekter (spesielt relevant er Lov om burettslag). Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Styret skal bl.a. sette inn tiltak som skal forhindre at boligmassen forringes i verdi.

Gjennomføring av Generalforsamling i 2024

Generalforsamlingen ble gjennomført digitalt. Det ble avholdt et beboermøte i perioden mens den digitale GF pågikk.

Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2024.

- Hva kan oppbevares i sportsboden- styret har hengt opp nye plakater på dørene til sportsbodene på hva som kan oppbevares.
- Etablering av parsellhage- Det er 1 beboer som har benyttes seg av dette. Område som skal brukes ble opplyst på GF.
- Egenberedskap og tilfluktsrom- Det ble sendt ut E-post med spørsmål om hvem vil oppbevare vann etc og hvor mye. Kun 2 av 224 beboere svarte. Med bakgrunn i dette har ikke styret iverksatt noe rundt dette. Når det gjelder tilfluktsrom har vi meldt inn til sivilforsvaret at vi ønsker en befaring. Vi står på en liste, men er ikke prioritert.

Styrets arbeid for perioden 2025/2026

Styret har også i denne perioden brukt mye tid på å følge opp de som utfører «daglige» oppgaver i vårt borettslag (Karlsen vaktmester, Hagespesialisten, Ren service (vask), rørlegger og andre vi har serviceavtale med).

Styret har hatt stort fokus på det arbeidet som ble gjort i forbindelse med rør-rehabiliteringen. Styret har jobbet med planer i forkant, oppfølging underveis og etterarbeid ettersom de ulike blokkene ble ferdige.

Norgespris på strøm

Når Norges pris på strøm, inngikk vi den avtalen fra den 01.10.2025 på alle (minus 1) borettslaget sine målere. Ikke beboere sine målere. Pr nå er det vanskelig å si om eventuelt hvor my evt har spart. Dette da det er vintermånedene borettslaget bruker mye strøm (varmekabler i takrenner, i trapper og foran noen innganger).

Husleieøkning 2026 og fremover

Når styret vurderer om husleien skal økes eller ikke fra den 01.01, skjer det som regel i oktober/november mnd. Styret ser da på hvordan regnskaper gikk mot budsjett for inneværende år, hva vet vi om kommende økninger det kommende året. Det lages da et budsjett hvor man ser på utgifter- inntekter (innkommende husleie) for å se om det er balanse.

Om husleien må økes på nytt i juni/ juli mnd må avgjøres med bakgrunn de de vedtak Generalforsamlingen gjør. Andelseiere kan komme med forsalg i januar/ februar r mnd til saker man ønsker Generalforsamlingen skal stemme over rundt mai/juni. De vedtak som her fattes må styret følge.

Noen ganger kan det vedtas saker, som gjør at styret som en følge av vedtakene må øke husleien da disse kostnaden ikke var kjent når budsjettet ble laget for inneværende år.

For å holde tritt med alle våre kostander, ble det bestemt å justere husleien fra 01.01.2026 med 1.5 %.

Når dette skrives, februar/ mars 2026, vet vi ikke hvilke vedtak generalforsamlingen vedtar og derav hvilke kostnader dette medfører.

Men basert på det vi vet i dag, kan en økning fra 01.01.2027 ligge et sted mellom 2-3 %.

Drifte et borettslag

Vi bor i et borrettslag som ble påbegynt bygget i 1947. Så dette er et «gammelt» borrettslag. Den gang man bygget la mann og vekt på at det skulle være store friområder til glede for andelseieren.

Det å drifte et så stort borettslag som oss, kommer og med en kostnad for å holde eiendommen, byggene, og all infrastruktur vedlike. De ulike kostandene kan man lese av i selve regnskapet. Men vi vil her komme med noen eksempler.

Mange har lurt på kostander for de som kan falle inn under «vaktmester oppgaver» eks plenklipping. Det å klippe plen har en kostand i form av lønn til den som utfører kostanden og kostander for innkjøp og drift av maskiner. Som mange ser har vi robotklippere som utfører mye av klippe jobben. Selv om ingen «fysisk» sitter og klipper har disse maskinene og en kostand, da maskiner leases.

Når styret velger å inngå en kontrakt, er det ikke alltid vi tar det billigste. Vi må se på hva innholdet faktisk selve tilbudet, hva kommer i tillegg, er vi fornøyd med dagens leverandør etc.

For et styre er det derfor mange hensyn, beslutninger som må tas på kort og lang sikt. Vi er fullstendig klar over at alle de beslutninger et styre tar på vegne av 224 andelseiere (antall leiligheter) ikke tilfredsstiller alle. Men et styre må ha et overordnet blikk og se på hva som er det beste for borettslaget og det store flertallet. Det er derfor vanskelig å lage enkelt løsninger for hver enkel andelseier.

Økonomi

Borettslaget har fra vi startet vedlikeholds utførselen av hele borettslaget hatt en god oversikt på økonomien. Det ble planlagt over de ulike årene med minus budsjett, Kr 0 i budsjett (ikke noe overskudd) og litt overskudd.

For et stort borettslag som oss, som har gått igjennom en stor oppgradering av hele borettslaget, bør ha stående 500 - 1.5 mill stående som normale driftsutgifter. Videre bør man sette av 1,5 – 2 mill hvert år for å bygge opp en buffer for kommende vedlikeholdsoppgaver.

Har man penger til «overs» kan man nedbetale på borettslaget sitt lån. Det kan virke positivt at man korter ned nedbetalingstiden samt at den fellesgjeld som er p den enkelt andelsleilighet går noe ned. Det igjen kan ha en positiv effekt at leilighetene kan få en høyere salgsverdi. Med lavere fellesgjeld på den enkelte leilighet, kan man igjen gå til banken og høre om en lavere rente.

Neste store vedlikeholdsoppgave

Våre varmtvannsberedere er fra 2005. Det er anbefalt å bytte bereder etter 20 år, da har de nådd sin tekniske levealder. Nå som vi er 2026, er vi på overtid og må planlegge utskifting i 2027. Vi har fått et estimat på ca kr2 000 000.- mil for å skifte ut alle bereder i alle blokker.

Fremtidige vedlikeholds-oppgaver

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2055 og estimert kostnader for dette. Dette for å ha et visst bilde av kostnader framover slik at vi har noe å planlegge ut fra. Styret har så langt estimert kostnader (2025 priser) på kr 30 400 000,- i perioden 2026-2055. Dette er kostander for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt.

NB dette er grove estimater, det reelle tallet vil avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

10 tiltak ↓ Eksporter

Tittel	Dato	Område	Status	Budsjett
Vurdering om tak må gjøres noe med.	2055		Til vurdering	3 000 000 kr
utskiftning av vinduer	2052		Til vurdering	12 000 000 kr
Vask av alle fasader	2037		Planlagt	2 000 000 kr
Male utvendig blokker	2037		Til vurdering	4 200 000 kr
male alle vinduer utvendig	2037		Til vurdering	3 000 000 kr
Overflatebehandling av fellesområder	2037		Planlagt	2 500 000 kr
Male garasjer	2030		Til vurdering	600 000 kr
Skifte ut VV bereddere	2027		Til vurdering	3 000 000 kr
Sette opp nye gjerder fra det som ble tatt ...	2026		Til vurdering	100 000 kr
Rørfornying av kloakk ledninger	2024	Manglerudveien 1 (3), Manglerudveien 1C	Ferdigstilt	3 000 000 kr

Dugnad

Det ble gjennomført en dugnad før sommerferien 2025. Hovedoppgaven var å fjerne saker som stod på loft- kjeller- sykkelboder som ikke var merket opp med navn. Var sendt ut informasjon om dette i forkant. Det ble fjernet- kastet utrolig mye. Ca 70 sykler i ulik befatning ble og fjernet.

Butikklokalet

Styret har hatt noen planer om hva vi skulle gjøre med butikklokalet. Leie ut til nye butikk, kontor eller bygge lokalet om til 2 eller 3 leiligheter.

Styret engasjerte Enerhaugen arkitektkontor AS i august 2025 for å hjelpe oss. Hvis det skal bygges om til leiligheter, er det mange hensyn som må være oppfylt, bl.a. takhøyde, lys inn, rømningsveier etc. Videre må det avholdes møter med plan & bygg for å få deres innspill på saken før man iverksetter for mye.

Så langt er det planlagt 3 leiligheter i butikklokalalene. Disse vil gi borettslaget varige fremtidige inntekter i det de på samme linje som alle andre må betale husleie pr mnd.

Vi håper og at selve salget, hvis alt går i orden kan gi borettslaget er overskudd, som igjen kan brukes på nedbetaling av borettslaget sitt lån.

Søppel på fellesområder som loft og kjellere.

NOK EN GANG: Vaktmesterfirmaet går runder to ganger i måneden og sjekker fellesområdene. Det vi dessverre ser, er at søppelmengden som settes på loft, nederst i trappeoppgang, sykkelboder etc, ikke avtar. Vaktmesterfirmaet fjerner avfall ca hver annen uke. Men de opplever på sine runder at nytt søppel dukker opp så å si med en gang etterpå. I rapporten vi får fra vaktmesterfirmaet, ser styret at det er enkelte oppganger som peker seg negativt ut med gjentagende og store mengder avfall.

Styret har tatt opp dette med avfall på loft/kjeller siden 2012. Men ikke noe ser ut til å hjelpe! Så hvordan skal vi i felleskap hindre denne forsøplingen som påfører oss alle unødvendige kostnader? Eller er andelseierne fornøyd med at noen rydder, og at fellesskapet tar kostnaden for at enkelte beboere ikke gidder å kaste søpla si selv?

Søppel på uteområde

Det brukes mye tid på å plukke søppel fellesområdene ute. Det er unødvendig bruk av tid og penger å måtte plukke opp søppel som beboere kaster fra seg. Her må vi bare oppfordre alle til å kaste sitt eget avfall i de beholderne som er plassert rundt på området.

Det som har blitt et økende problem det siste året er:

- Området vårt, plener blir tilført store steiner. Selv om en av veien i vårt borettslag heter Steinborgveien, tror vi ikke det har en sammenheng. Det er store steiner, rester fra byggavfall som kommer- bli lagt på plenen. Dette må vi bruke tid på å fjerne slik at klippere ikke går i stykker. Vi har fjerner ca 150 kg med stein.
- Store pinner på plen. Ettersom det blir flere som benytter våre uteområder til å lufte hunder, ser vi en økning i antall store pinner som havner på plenen. Disse må og fjernes for at klippere ikke skal gå i stykker. Vi har tatt bort 5 søppelsekker med pinner.
- Hundeavføring. Her kan det virke som om enkelte hundeeiere ikke plukker opp avføring etter sine hunder. Her får vi hjelp av andre beboer til å plukke opp, men verst er det når barn på en eller annen måte kommer bort i dette.

Dører til oppganger/kjellere som ikke lukkes/låses

Dessverre har beboere opplevd å bli frastjålet ting fra kjellerboden. Styret ser at i enkelte blokker står døren til oppgangen åpen nesten 24/7-365. Styret/vaktmester lukker dem igjen, men de settes like fort opp igjen.

I vårt borettslag har vi gjennom årene hatt følgende type dører til oppgangene:

- Dør med elektronisk åpner/lukker. De ble ødelagt av beboere som ikke hadde tid til å vente på at den åpnet/lukket seg. Reparasjon ca 2 x pr mnd.
- Dører som ikke kunne stå åpne. Her ble de holdt åpne ved at man satt gjenstander i dørkarmen. Noen lukket da dørene med makt uten å ta bort (eller de så ikke) det som var satt i dørkarmen, noe som medførte at dører ble ødelagte.
- Dører som kan holdes åpne ved å sette de i en gitt posisjon (som vi har i dag). Da glemmer folk å lukke etter seg og dørene blir stående åpne.

kjellere har vi hatt følgende låstyper:

- Dør med smekklås. Disse ble satt åpne ved at man satte ulike gjenstander i dørkarmen. Dører ble stående ulåste.
- Dører uten smekklås, hvor man må låse etter seg. Disse dørene holdes åpne som i punktet over. Når de er lukket, «glemmer» man å låse etter seg.

Når dører til oppgangen står åpen og man heller ikke låser døra til boder/sykkelboder etter seg, ja så gjør man det veldig lett for de som har uærlige hensikter!

Styret må bare oppfordre til at man lukker og låser dører etter seg.

Etterbestilling av innglassing til balkonger

Styret har fått mange spørsmål om etterbestilling av innglassing til balkongene. Leverandøren her er Lumoen AS og andelseier må selv kontakte selskapet.

Fellesgjeld pr leilighet

Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, kan du logge deg inn på Vibbo, under *min bolig* vil du finne den gjelden på din leilighet.

IN-lån-står som kapitalkostnad på husleiefakturaen

IN-ordningen betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sitt IN-lån og med det få en lavere gjeld på sin leilighet og dermed lavere husleie. På husleiefakturaen står det hvor stor del av månedlig husleie som utgjøres av IN-lånet. Dette er hva du får i lavere kostnader/husleie ved å løse ut (betale tilbake) IN-lånet.

Ved å ta kontakt med OBOS via E-post: fa@obos.no vil du få de nødvendige opplysninger for å nedbetale ditt IN-lån.

Snømåking

I sesongen 2025/2026 ble snømåkingen med traktor utført av beboer. Håndmåking ble utført av Karlsen vaktmestertjenester.

Lufteluker i leilighetene.

Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få dem åpnet igjen. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen, vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil kunne oppleve fuktighet og i verste fall mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid står i en åpen stilling gjennom hele året. Men det er mulig å regulere åpningen noe avhengig av vær og vind. Vi viser til eget bilag fra OPAK som ligger bakerst i denne innkallingen.

Kjøkkenventilator

Styret vil nok en gang presisere at det ikke er lov å lede avtrekk fra kjøkkenvifte ut i noen luftekanaler. Det må brukes kjøkkenventilator med kullfilter.

Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for skader som følger av feil bruk. Matos kan skade fasaden slik at den må males på nytt. Eventuelle utgifter til dette vil i så tilfelle belastes andelseier.

Piper/vedovn

Styret minner om at hvis du skal bytte vedovn eller sette inn ny, skal styret kontaktes. Arbeidet på piper må utføres av fagpersonell og dokumentasjon på dette må fremlegges for styret.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har telefon 474 16 434 og kan også nås per e-post: manglerud@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til

borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenester i vårt borettslag blir utført av utført Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten.

Begge firmaene utfører sine faste oppgaver for borettslaget som vi betaler en fast sum pr måned for. De bestemmer selv hvordan de ønsker å utføre oppgavene, og med hvor mange ansatte. Begge firmaene bære uniformer når de utfører arbeid for borettslaget.

VI mottar rapporter hver uke på utført arbeid.

Serviceavtaler

Borettslaget har inngått faste serviceavtaler med ulike firmaer som har sine «spesialfelt». Ved å ha jevnlig service mener styret at vi på lang sikt kan spare vedlikeholdskostnader.

Parkering

Det er 38 faste, betalte parkeringsplasser Det er 6 P-plasser med EL-billading og 61 garasjer med EL-billadning i alle. P-plass/garasje blir utdelt etter venteliste. På de faste P-plassene er det elektroniske P-kort som gjelder. Her må man kontakte styret.

Nøkler/skilt

Ekstra brikke til utgangsdør bestilles hos styret. 1 brikke koster kr 300.-
Nøkkel til kjeller og loft (som ikke har elektronisk lås) koster kr 500.-

Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Navneendring på ringeklokke/callinganlegg gjøres av styret. Andelseier må opplyse om hva man ønsker skal stå der.

Vaskeri

Fellesvaskeriene finner man i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C,

7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

Renhold
Borettslaget har avtale med Ren Service AS. Personell fra firmaet skal bære ID-kort synlig.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post til forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én eller to godkjente Røykvarslere (avhenger av type leilighet), ha godkjent røykvarsler i hver etasje samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Røykvarslere er levert av firmaet Futurehome. Alle varslere er koblet sammen. Ved en eventuell alarm vil vaktselskap bli koblet inn for å følge opp alarmen ovenfor beboer.
Hvert år er det en gjennomgang av slukkeutstyr og varslere i alle leiligheter og på

fellesområdene. Denne kontrollen utføres av et eksternt firma. Etter kontrollen får

styret en rapport som danner grunnlag for arbeid rundt brannsikkerheten.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller kan gjøres via VIBBO.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV- Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telias kundetjeneste eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Manglerud Borettslag har i tillegg fremforhandlet en egen avtale med Telia. I denne avtalen er det gjennom husleien inkludert en dekoder/modem og en internetthastighet på 50/50. Ønsker man høyere hastighet, kan man få dette til sterkt redusert pris ved å kontakte Telia.

Avtalen med Telia ble reforhandlet i 2025.

Større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført

2024	Rehabilitering av kloakkrørene fra blokkene og ut til kommunens nett gjennomført.
2020	Rehabiliteringen av blokker som ble påbegynt i 2017, er ferdig.
2020	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem
2020	Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2019-2020	Rehabilitering av samtlige balkonger.
2018-19	61 nye garasjer med El-billadning er satt opp og i bruk
2018-19	Vår nye park med avdekket fjell, vanndammer, beplanting og sitteplasser er ferdig.
2018	Malt alle oppganger
2018	Malt alle vaskeriene
2018	Byttet postkasser i alle blokkene
2018	De resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
2018	Vinduer på fellesområder som loft og kjeller er byttet
2018	Påbegynt bytte til led-lys med sensor i alle fellesområder
2018	Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drensbasseng er ferdig
2018	Ferdig med å drenere rundt: Manglerudveien 1-15, 2-16, Steinborgveien 30-44 og Svartdalsveien 46 – 54. Alle blokker er dermed drenert på nytt.
2017	Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet: Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder
2017	Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktsentral
2017	Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 – 16
2017	Satt opp nye avfallsstasjoner

2016	Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører
2016	Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen
2016	Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
2016	Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 - 16
2014	Drenering av Steinborgveien.
2012	Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.
2011	Utskiftning av vinduer og verandadører eldre enn 1990
	Vinduer og verandadører nyere enn 1990 ble malt utvendig.
2010	Oppgradert lekeplassen, og drenert i området rundt uteplassen til kommunal kum.
2009	Malt fasade i Steinborgveien. 42-44. Drenering av området rundt lekeplassen.
2008	Installasjon av ventilasjonsluker i samtlige leiligheter.
	Montering av optiske røykvarslere.
2006-2007	Malt fasader i Manglerudveien 2-16, drenert/oppgradert utenfor Manglerudveien 1 a-c og Svartdalsveien 50-54, oppussing av vaktmestergarasje, kontor/-bad.
2005-2006	Total rehabilitering av våtrom, samt installasjon av felles varmtvann. Drenering.
2004	Påbegynt drenering av borettslagets bygninger, samt påbegynt sliping og lakkering av borettslagets loftsarealer.
2003-2004	Maling av fasader. Oppgradering av felles uteareal iht utomhusplanen vedtatt på generalforsamlingen 2000.
1999-2000	Rehabilitering (nye balkonger). Ombygging av antenneanlegget.
1997	Utskifting av hoveddører med dørtelefonanlegg.
1993-1994	Ombygging av el-anlegget.

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950526181, KLIENTNR. 104

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.		**597 025**	**586 406**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 407 162	8 091 950
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	16 666
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 875 857	-2 675 809
Red. annen langs. gjeld		0	-37
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 845 198	-5 413 870
Innsk. øremerk. bankkto		-7 868	-8 280
Økning langsiktig fordring		-111	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 678 128**	**10 620**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 275 153**	**597 025**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 012 509	1 338 911
Kortsiktig gjeld		-737 356	-741 886
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 275 153**	**597 025**

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950526181, KLIENTNR. 104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	7 136 723	7 537 953	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	17 666 109	17 631 859	25 182 000	25 429 000
Andre inntekter	3	327 715	677 037	300 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 130 547**	**25 846 849**	**25 482 000**	**25 729 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 350	-99 350	-120 000	-100 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	0	-16 666	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 500	-17 125	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-256 105	-246 255	-260 000	-271 700
Konsulenthonorar		-162 429	-29 876	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 117 963	-6 287 110	-3 182 000	-7 057 000
Forsikringer		-959 347	-835 494	-1 046 000	-828 000
Kommunale avgifter	8	-2 651 356	-2 447 594	-2 742 000	-2 755 000
Energi/fyring	9	-761 732	-755 613	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 293 777	-1 300 175	-1 352 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-1 019 475	-1 090 522	-1 148 800	-1 132 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 637 034**	**-13 425 779**	**-10 976 800**	**-14 672 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**15 493 513**	**12 421 070**	**14 505 200**	**11 056 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 845 198	5 413 870	0	0
DRIFTSRESULTAT		**17 338 711**	**17 834 940**	**14 505 200**	**11 056 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	156 740	39 381	0	0
Finanskostnader	12	-9 088 289	-9 782 372	-4 866 000	-8 344 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 931 549**	**-9 742 991**	**-4 866 000**	**-8 344 000**
ÅRSRESULTAT		**8 407 162**	**8 091 950**	**9 639 200**	**2 712 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		8 407 162	8 091 950		

MANGLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950526181, KLIENTNR. 104

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 720 314	49 720 314
Tomt		1 611 083	1 611 083
Andre varige driftsmidler	14	60 520	60 520
Øremerkede bankinnskudd		352 842	274 415
Langsiktige fordringer	15	21 757	21 646
SUM ANLEGGSMIDLER		**51 766 517**	**51 687 979**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		459 363	341 893
Andre kortsiktige fordringer	16	18 496	35 956
Driftskonto OBOS-banken		963 937	298 174
Sparekonto OBOS-banken II		3 570 714	662 888
SUM OMLØPSMIDLER		**5 012 509**	**1 338 911**
SUM EIENDELER		**56 779 026**	**53 026 890**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Annen egenkapital	17, 18	-116 699 907	-125 107 069
SUM EGENKAPITAL		**-116 677 507**	**-125 084 669**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	171 629 600	176 350 655
Borettsinnskudd	20	751 700	751 700
Annen langsiktig gjeld	21	337 877	267 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		**172 719 177**	**177 369 673**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		326 296	337 471
Kassekreditt (avsluttet i 2025)		0	0
Påløpte renter		75 724	99 417
Påløpte avdrag		335 336	304 997
SUM KORTSIKTIG GJELD		**737 356**	**741 886**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 779 026**	**53 026 890**

Pantstillelse	22	210 547 700	210 547 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2026
Styret i Manglerud Borettslag

Henry Hermansen	Liv Marit Henriksen	Marie Therese Strandmann
xander Østlund Blikeng	Mette Annie Valø	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

Balkong - ny i 2002	1 459 412
Lading elbil	23 600

Felleskostnader	15 571 082
Forretningslokale	1 420
Parkering	189 545
Garasje	418 050
Nedbetaling	3 000
Kapitalkostnader IN I	7 181 075
Reg.kapitalkostnader IN I	-44 352
Fratrekk kapitalkostnader	-7 136 723
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 666 109**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse utfakturering	75 312
Nettinnbetalinger	1 950
Nøkler	7 800
Utleie	132 898
Vaskeri	109 755
SUM ANDRE INNTEKTER	**327 715**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-50 000
Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-99 350**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 765
Drift/vedlikehold VVS	-112 530
Drift/vedlikehold elektro	-185 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-938 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-389 103
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-140 906
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-271 021
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-537

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 117 963**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 562 256
Feie- og tilsynsgebyr	-23 085
Renovasjonsgebyr	-1 066 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 651 356**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-761 732
SUM ENERGI / FYRING	**-761 732**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 400
Container	-45 986
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 819
Annen leiekostnad	-28 494
Håndverktøy	-859
Annet driftsmateriale	-10 532
Vaktmestertjenester	-205 922
Renhold ved firmaer	-519 580
Snørydding	-62 556
Andre driftskostnader	-27 050
Trykksaker	-12 763
Andre kontorkostnader	-4 499
Telefon, annet	-4 346
Porto	-25
Drivstoff	-3 814
Vedlikehold biler/maskiner	-20 880
Kontingenter	-51 000
Bank- og kortgebyr	-2 974
Øreavrunding	23
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 019 475**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 440
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 355
Kundeutbytte Gjensidige	89 945
SUM FINANSINNTEKTER	**156 740**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-155 776
Pantegjeldsrenter	-6 078 819

Pantegjeldsrenter	-2 838 074
Renter og provisjon kassekreditt	-15 620
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 088 289**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	11 162 057
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	38 558 257
SUM BYGNINGER	**49 720 314**

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2018	43 900	
Avskrevet tidligere	-43 899	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 653 438	
Avskrevet tidligere	-1 653 437	
		1
Ballnett		
Tilgang 2022	50 000	
Avskrevet tidligere	-49 999	
		1
Fotballmål		
Tilgang 2000	6 426	
Tilgang 2021	19 281	
Avskrevet tidligere	-19 280	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1954	4 500	
Tilgang 1989	1 500	
		6 000
Parkeringsplasser		
Tilgang 2017	54 516	
		54 516
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**60 520**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum/innskudd lokaler	21 757
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**21 757**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	18 496
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 496**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-125 686 695
Egenkapital fra IN tidligere år	7 591 768
Egenkapital fra IN 2025	1 845 198
Reduksjon EK fra IN	-427 778
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-116 677 507**

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. 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

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-23 240 000	
Nedbetalt tidligere	19 487 607	
Nedbetalt i år	1 322 426	
		-2 429 967
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-130 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 407 220	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 057 904	
Nedbetalt tidligere, ekstraordinære avdrag	7 591 768	
Nedbetalt i år, ekstraordinære avdrag	1 845 198	
		-115 097 910
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-56 545 902	
Nedbetalt tidligere	1 948 652	
Nedbetalt i år	495 527	
		-54 101 723
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-171 629 600**

NOTE 20

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-751 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-751 700**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-331 877
Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-337 877**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	751 700
Pantelån	171 629 600
Påløpte avdrag	335 336
Beregnede IN forpliktelser	9 009 188
TOTALT	**181 725 824**

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

Bygninger	49 720 314
Tomt	1 611 083
TOTALT	**51 331 397**

Til generalforsamlingen i Manglerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 4 til sak 11. Avlukk på loftet



Vedlegg 5 til sak 11. Avlukk på loftet



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
Selskapsnummer: 104 **Selskapsnavn:** MANGLERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Hermansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sølvi Aare og Vibeke Ertkjern er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Forslag om å åpne for bruk av fellesvaskeri på søndager

Generalforsamlingen vedtar at fellesvaskeriene i Manglerud borettslag kan benyttes på søndager innenfor fastsatte åpningstider fra kl. 10:00 til kl. 18:00.
Styret gis i oppdrag å oppdatere gjeldende ordensregler og informere andelseierne om endringen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om etablering av sosial gruppe for trivsel og fellesskap i borettslaget

Generalforsamlingen vedtar å opprette en frivillig sosial gruppe i borettslaget.
Styret gis i oppdrag å legge til rette for rekruttering av interesserte beboere og fastsette en enkel ramme for gruppens rolle, herunder at aktiviteter som hovedregel legges til ettermiddag, kveldstid eller helger.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om etablering av enkel lekeplass for de minste barna

Generalforsamlingen vedtar at styret etablerer et enkelt lekeområde for de minste barna innenfor en kostnadsramme på inntil kr 100.000.

Styret gis fullmakt til å fastsette plassering og utforming, og sørge for at løsningen oppfyller gjeldende krav til sikkerhet, kontroll og vedlikehold.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Egenandel bygningsforsikring

Generalforsamlingen beslutter med dette at i de saker en andelseier benytter seg av borettslagets forsikring, dekkes egenandelen av borettslaget. Unntak for tilfeller der andelseier tydelig har unndratt sin vedlikeholdsplikt eller vært uaktsom.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om økt forutsigbarhet ved endring av felleskostnader

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel. Endringen kan ikke være mer enn 10% på et år. Ved økning på over 10% må det kalles inn til ekstraordinær Generalforsamling, eller økningen må taes opp på den ordinære GF.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utbedring av lys på loft

Generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget og gir dermed styret i oppgave utbedre lys på der dette er et problem.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Avlukk på loftet

Generalforsamlingen stemmer ja til at man kan oppbevare ulike ting som er beskrevet i forslaget på de åpne rommene på loftene.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Skilting til blokkene

Styret bestiller og får montert adresseskilt ved innkjørsel til blokkene.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Husnummer

Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Gelender

Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å sette opp gelender.
Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Varmekabler

Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å legge varmekabler. Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Honorar for snømåking for sesongen 2025/2026

Generalforsamlingen stemmer for at det skal utbetales et honorar på kr 50 000.- for snømåking.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Fastsettelse av honorarer for perioden 2026-2027

Generalforsamlingen vedtar å øke styrehonoratet med kr 50 000.- til totalt kr 350 000.-. Stemmes det i mot, blir styrehonorar stående på kr 300 000.-

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Morten Henry Hermansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tore Lundell Olsen Olsen

Sak 19 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Morten Hermansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Marie Strandmann

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MANGLERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950526181
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 09:00 til 7. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Morten Hermansen er møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Hermansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sølvi Aare og Vibeke Ertkjern er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag om å åpne for bruk av fellesvaskeri på søndager

Fremmet av: Daniel Simonsen

Dagens ordning, der fellesvaskeriene ikke kan benyttes på søndager, oppleves for mange som lite tilpasset en moderne hverdag. Flere beboere, særlig barnefamilier og personer med varierende arbeidstider, har begrenset mulighet til å benytte vaskeriet på hverdager og lørdager.

Det er ofte stort press på de samme tidene i løpet av uken, noe som kan gjøre det vanskelig å få tilgang til vaskeriet når behovet er størst. Ved å åpne for bruk også på søndager, kan belastningen fordeles bedre og tilgjengeligheten bli mer fleksibel for alle.

Forslaget tar samtidig hensyn til behovet for ro i borettslaget. Bruk på søndager kan derfor begrenses til dag- og ettermiddagstimer, for eksempel mellom kl. 10:00 og 18:00.

Endringen innebærer ingen bygningsmessige eller økonomiske konsekvenser, men gjelder kun en justering av ordensreglene for bruk av fellesarealer, jf. vedtektenes punkt 4-1 (4) om generalforsamlingens rett til å fastsette slike regler.

Styrets innstilling
I denne saken har ikke styret noen mening.

Vi skal kort redegjøre for vårt syn i saken

Dette forsalget er fremmet minst 2-3 ganger tidligere på Generalforsamlinger.

For forslagstiller som ikke bor rett over et vaskeri, fremstår nok forslaget som positivt i sin helhet. De som bor i 1 etg over et vaskeri kan nok oppleve mer støy fra maskinene og derav en negativt opplevelse. Kort oppsummert hvorfor dette har blitt nedstemt tidligere er som følger:

· Man ønsker at søndagen skal være en stille dag, og det er da tatt hensyn til de som bor over vaskeriene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at fellesvaskeriene i Manglerud borettslag kan benyttes på søndager innenfor fastsatte åpningstider fra kl. 10:00 til kl. 18:00.
> Styret gis i oppdrag å oppdatere gjeldende ordensregler og informere andelseierne om endringen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om etablering av sosial gruppe for trivsel og fellesskap i borettslaget

Fremmet av: Daniel Simonsen

Det foreslås å etablere en frivillig sosial gruppe med ansvar for å bidra til et godt og inkluderende sosialt miljø i borettslaget. Gruppen kan fungere som et bindeledd mellom beboerne og styret når det gjelder sosiale initiativer og felles aktiviteter.

For å sikre bred deltakelse og ta hensyn til ulike arbeidstider og livssituasjoner, foreslås det at aktiviteter i hovedsak legges til ettermiddag, kveldstid eller helger. Dette kan bidra til å redusere opplevelsen av at tilbudene kun er tilgjengelige for enkelte grupper, og legge bedre til rette for deltakelse fra både barnefamilier, yrkesaktive og andre beboere.

Tiltaket er ment å være lavterskel og basert på frivillig engasjement. Gruppen skal ikke ha formell beslutningsmyndighet eller eget økonomisk ansvar, men forholde seg til styret ved behov for avklaringer knyttet til gjennomføring av arrangementer eller mindre tiltak.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer JA til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Dette er et veldig godt forslag. Styret bistår gjerne med å sende ut informasjon slik a andelseiere kan melde seg for å bidra til en slik gruppe. Etter at gruppen et satt kan de bruke VIBBO for å si hvem de er, når de skal møtes etc.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å opprette en frivillig sosial gruppe i borettslaget.
> Styret gis i oppdrag å legge til rette for rekruttering av interesserte beboere og fastsette en enkel ramme for gruppens rolle, herunder at aktiviteter som hovedregel legges til ettermiddag, kveldstid eller helger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om etablering av enkel lekeplass for de minste barna

Fremmet av: Daniel Simonsen

Det foreslås å utrede muligheten for å etablere et enkelt og oversiktlig lekeområde tilpasset de yngste barna i borettslaget. Tiltaket kan for eksempel omfatte et mindre lekeapparat som sklie og huske, eller andre løsninger som krever begrenset vedlikehold.

Formålet er å gi de minste et trygt og egnet sted for lek i nærmiljøet, og samtidig samle barnelek på et område som er tilrettelagt for dette. Dette kan bidra til å redusere bruk av vannparken til lek for de aller yngste, og styrke sikkerheten og den tiltenkte bruken av utearealene.

Forslaget tar hensyn til at både anskaffelse og drift av lekeutstyr innebærer kostnader, herunder årlig kontroll og vedlikehold. Det foreslås derfor at styret utreder hva som realistisk kan etableres innenfor en fastsatt kostnadsramme, og hvilke løsninger som gir en god balanse mellom funksjon, sikkerhet og vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling
I denne saken har ikke styret noen mening.

Styret er klar over at vi ikke har noen lekeplass- apparater for de minste i vårt borettslag. Det vi vet er at beboere som har små barn har benyttet seg av barnehagen når den er stengt.

Når det skal anlegges lekeplass for barn stilles det store krav til sikkerhet. Som borettslag må vi forholde oss til de offisielle reglene. Dette være seg utstyr og underlag. Det kreves jevnlige kontroller av oss, samt årlige kontroller av en ekstern part.

Vi legger ved en link til en tilfeldig leverandør slik at man kan se de ulke prisene. NB dette er ikke med installering.

https://www.tressutemiljo.no/lekeplass

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret etablerer et enkelt lekeområde for de minste barna innenfor en kostnadsramme på inntil kr 100.000.
> Styret gis fullmakt til å fastsette plassering og utforming, og sørge for at løsningen oppfyller gjeldende krav til sikkerhet, kontroll og vedlikehold.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Egenandel bygningsforsikring

Fremmet av: Gry Marhaug

Bakgrunn: I november 2024 opplevde jeg innbrudd i leiligheten min. Balkongdøren var lettere skadet og vinduet ut mot balkongen var brutt opp, antageligvis med brekkjern. Da jeg ringte forsikringsselskapet mitt fikk jeg beskjed om at det er borettslagets bygningsforsikring som dekker skader på vinduer og utvendige dører.

Alle dører og vinduer var låst og sikret, mitt ansvar og min vedlikeholdsplikt som andelseier var overholdt. Jeg var på ingen måte uaktsom, bare uheldig når jeg ble utsatt for innbrudd. Det kan skje med oss alle.

I dokumentet Styrets arbeid står følgende under punktet Forsikring: “Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.”

I mars i fjor fikk jeg en e-faktura på 12 000,- fra borettslaget på forsikringens egenandel.

Jeg klagde til styret fordi jeg mente jeg ikke kunne gjort noe for å unngå innbruddet, de avviste klagen min med argumentet: "Når det gjelder forsikring, har praksis vært at den andelseier som bruker borettslagets forsikring, selv må betale egenandelen."

Altså helt uavhengig av som ligger innenfor andelseierens ansvar.

Egenandelen har siden den gang gått opp til 15 000 kr. For mange andelseiere som er uheldige, men ikke uaktsomme, er 15 000 kr mye penger. Jeg foreslår at egenandelen på forsikringssaker der det ikke er grunn til å tro at noen har vært uaktsomme blir dekket av fellesskapet, fordelt på oss alle blir det små summer, for den enkelte kan det være meget økonomisk belastende.

Styret har informert meg om at det i 2024 var 18 saker, og i 2025 var det 12 saker.

Jeg foreslår at styret i borettslaget endrer praksis, slik at andelseier ikke belastes egenandel på forsikring ved hendelser utenfor andelseierens ansvar, gjeldende fra 1. januar 2026. Dette i tråd med dokumentet Styrets arbeid.

Styret budsjetterer utgiften så den blir dekket av husleien og utformer en eventuell vedtektsendring hvis det trengs.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Her er vår begrunnelse:

Styret har inngått forsikringsavtale med Trygg forsikring. Avtalen er en standardisert avtale som er vanlig i borettslag. OBOS har forhandlet fram en avtale med noen få store forsikringsselskaper som de anbefaler for sine borettslag.

Innmeldte saker skal gå via OBOS skade og videre til aktuelt forsikringsselskap. De avgjør om en skade kan dekkes av borettslagets forsikring eller ikke. Videre om egenandel skal dekkes av borettslaget eller av andelseier. I de fleste tilfeller skal egenandelen dekkes av andelseier. Er styret i tvil, tar vi kontakt med vår forretningsfører i OBOS for å få råd/bistand. Det ble gjort også i den saken som forslagsstiller nevner.

Hvis man bor i en enebolig/selveierleilighet, vil man også måtte betale egenandel ved en forsikringssak. Selv om man ikke har vært uaktsom. Det er ingen grunn til at det skal være annerledes i et borettslag.

Forslaget har ellers mange fallgruver som kan by på både økonomiske og juridiske utfordringer:

- Hvem avgjør om man har vært uaktsom eller ikke? Hvis andelseier ikke er enig i styrets beslutning/tolkning, skal det være en klageadgang? I så fall til hvem? Dette kan være ulik tolkning fra person til person, fra styre til styre, og relasjon mellom andelseier og styremedlem. Det må derfor være lik praksis for alle. Derfor har vi forsikringsselskap og forretningsfører som kan dette og bistår styret.

- I mange tilfeller er skaden mindre omfattende slik at kostnaden er lavere enn egenandelen. Andelseier gjør da direkte opp med de som utbedrer skadene. Skal borettslaget (felleskapet) dekke dette også? Eller er det kun skader som overstiger egenandelen?

- Hver sak som meldes inn som en forsikringsskade har sin egen egenandel. Det er vanskelig å spå hvor mange saker som dukker opp fremover. Forslagstiller nevner ikke noe om hvor mange egenandeler en andelseier kan få dekket.

Styret har forståelse for at store fakturerer kan være vanskelig å betale. I så tilfelle oppfordrer vi den enkelte til å gå i dialog med styret for å avtale en avbetalingsordning.

Hvis forslaget får flertall, må borettslaget sette av en buffer til disse sakene. En slik buffer må dekkes inn via husleien og det vil måtte innebære en husleieøkning. Styret har ikke tatt stilling til når en økning i så fall

må skje og hvor stor den blir. Det må vi komme tilbake til hvis forslaget får flertall. Videre må vedtekter og husordensregler skrives om for å sikre en likebehandling av alle.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen beslutter med dette at i de saker en andelseier benytter seg av borettslagets forsikring, dekkes egenandelen av borettslaget. Unntak for tilfeller der andelseier tydelig har unndratt sin vedlikeholdsplikt eller vært uaktsom.
>
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om økt forutsigbarhet ved endring av felleskostnader

Fremmet av: Daniel Simonsen

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre

felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

Forslag til endring av punkt 6-2 gjeldende Styrets rett til å endre felleskostnader. Det bør foreligge en begrensing her, som trygger eiere. Slike regler kan gjøre at salg av leilighet er vanskelig, da vedtektene sikter til at felleskostnadene kan gå betydelig opp på kort tid.

Styrets innstilling
Forslagstiller viser til vedtektene for Manglerud borettslag i sitt forslag/vedtak. Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret i et borettslag har ansvar for økonomistyringen. Det er derfor essensielt at styret har mulighet for å øke husleien slik at inntekter og utgifter matcher. Det er vanskelig å se for seg hvordan styret kan gjøre denne jobben hvis man har et tak på husleieøkningen.

Økningen i husleie i vårt borettslag skjer alltid i dialog med vår forretningsfører i OBOS. Det er som regel han som anbefaler hvor stor husleieøkningen bør være - basert på en gjennomgang av regnskapet og vurderingen av utgiftene framover.

Svært mange av utgiftene i et borettslag er utgifter vi ikke kan styre. Det gjelder kommunale avgifter, strøm og forsikring samt akutte vedlikeholdsoppgaver som dukker opp og som må tas der og da. Borettslaget har dessuten store lån. Renten på disse kan vi heller ikke styre.

Det var en kombinasjon av flere renteoppganger i tillegg til stor økning i kommunale avgifter som gjorde at styret måtte øke husleien betydelig for 2-3 år siden. Vi hadde da ingen buffer etter en omfattende rehabilitering av hele borettslaget. Vi håper å unngå det framover ved å prøve å sette av en buffer til denne typen endringer.

Forslaget er i seg selv en alvorlig inngripen i hvordan styret skal skjøtte sine verv til det beste for borettslaget. Andelseierne må stole på at det sittende styret har den økonomiske oversikten som man er pålagt. Hvis styret

skulle komme i en situasjon der vi ikke kan oppfylle våre økonomiske forpliktelser før etter en avholdt GF, vil det sette styret i en umulig situasjon.

Vi vil også minne om at alle i styret også er andelseiere i borettslaget. Vi har ingen grunn til å ønske å sette opp husleien mer en nødvendig.

I vårt borettslag har styrene så langt prøvd å estimere hvor stor økningen i husleien vil bli 1 – 2 år frem i tid. Det fremkommer i årsrapporten.

> **Forslag til vedtak:**
> 6-2 Betaling av felleskostnader
> (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre
> felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel. Endringen kan ikke være mer enn 10% på et år. Ved økning på over 10% må det kalles inn til ekstraordinær Generalforsamling, eller økningen må taes opp på den ordinære GF.
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Utbedring av lys på loft

Fremmet av: Britt Mari Hytjan

Ønske om oppgradering av lys på loftet og i bodene. Pr nå er det dårlig lys (Svartdalsveien 46-48), som skrur seg av/på eller ikke på i det heile tatt, samt skrur seg på halvveis. Her kan det innhentes tilbud fra elektrikerfirmaer, og i de blokkene som opplever samme problem, så dekkes dette av borettslagsslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Under oppussingen av borettslaget ble alle lys byttet ut med LED. Alt fungerte bra da. Etter at mobilantenner på 2 blokker ble byttet ut av de ulike aktørene med 5G, slo signalene fra disse inn på lysene. Elektriker har brukt mye tid for å justere disse. Ingen kan forklare årsaken til at dette skjer.

Forslagstiller nevner lys i bodene. I dag er det ikke noe lys i bodene, kun utenfor. Skal det legges opp lys i hver enkel bod, krever dette en større investering.

Styret er klar over lysene ikke fungerer 100% som vi ønsker over alt og utenfor bodene på loft. Dette står på dagsorden for å utbedre, men vi må se det under ett. Når lampene slutter å fungere må hele lampen byttes ut. Vi ønsker å utbedre de ulike avvikene når dette skjer. Dette vill være mest økonomisk for borettslaget enn å ta enkelt jobber.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget og gir dermed styret i oppgave utbedre lys på der dette er et problem.
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**

Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Avlukk på loftet

Fremmet av: Britt Mari Hytjan

Ønske om å utnytte oppbevaringsplass på loft. De små avlukkene; kan de få brukes til f eks oppbevaring av ved, hageputer, blomsterpotter etc? Jeg har ikke oversikt over over loftene på de andre blokkene, men der det finnes slike avlukk vil det være en fin utnyttelse av pass som ellers står tom. Avlukk deles opp ved å sette opp lapp med leilighetsnummer pr avlukke. Regel om.å sette ting fra seg vilkårlig på loft utenom eget avlukk, vil fortsatt gjelde og bli fjernet om ikke det står spesifikt lapp med dato for fjerning.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer NEI til dette forslaget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

De åpne rommene som forslagstiller viser til, går vi utifra ble stående åpne av en årsak når man bygget blokkene. Styret har ingen kunnskap om dette. Videre skriver forslagstiller at man kan sette fra seg ulike ting på disse områdene ved at man merket det opp med navn. Erfaring tilsier at saker som settes slik forslagstiller nevner, på sikt skaper mer utfordringer og kostnader ved at ting blir stående etter at man har flyttet.

Stort sett de fleste har 3 boder, 1 på loft og 2 i kjellere, slik at det burde holde.

En annen ting er brannsikkerheten. Det at saker som kan ta fyr står åpnet på et loft, ikke innelåst, kan være en brannrisikos,

Hvis forslaget får flertall, må husordensregel nr 5 skrives om og vedtas på neste Generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer ja til at man kan oppbevare ulike ting som er beskrevet i forslaget på de åpne rommene på loftene.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Skilting til blokkene

Fremmet av: Sølvi Aarre

Opplever at det kan være vanskelig å finne frem til riktig adresse ved varelevering etc. Er det mulig å få satt opp skilt ved innkjørsel til blokkene, hvor det står riktig nummer. Det er jo allerede skilt med parkeringsforbud der. Må gå an å montere et underskilt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer JA til dette forsalget.

Vi vil her begrunne hvorfor:

Styret har fått mange tilbakemeldinger om at besøkende, drosjer, hjemmehjelp har utfordringer med å finne frem i vårt borettslag. Skilt som forslagstiller nevner kan vi selv bestille, sette opp, og selv bestemme teksten slik at det skal bli lettere å finne frem. Kostnaden for skilt er ikke den største, avhengig av type skilt og størrelse

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bestiller og får montert adresseskilt ved innkjørsel til blokkene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Husnummer

Fremmet av: Vibeke Ertkjern

I dag har alle inngangsparti nummerskilt, men med unntak av blokkene som har inngangspartiet ut mot veien, er det ikke mulig å se husnummerene fra veien.

Dette gjør det unødvendig vanskelig for leveringer/beøkende/sykebiler/drosjer å finne fram. Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.

Trenger ikke være belyste nummerskilt, enkle skilt med svarte tall på hvit bakgrunn holder lenge.

Styrets innstilling
Dette forslaget er nesten identisk med forslag nr 12,. Vi foreslår at man stemmer NEI til dette forslaget og JA til forslag nr 12.

Dette forslaget skiller fra hvor du skal montere skilt. Løsning i forsalg 12 er enklere.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at blokkene som ikke har nummerskilt synlig fra veien, får nummerskilt på kortvegg ut mot vei.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **76**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Gelender

Fremmet av: Vibeke Ertkjern

Noen av blokkene har 'farlige' inngangsparti når det er glatt da det ikke er gelender å holde seg fast i. Gjelder først og fremst inng. partiene der det ikke er varmekabler i dag.

Med tanke på HMS og fallulykker foreslår jeg gelender på den ene siden av inngangspartiet.

Styrets innstilling
I denne saken har ikke styret noen mening.

Litt bakgrunn

Styret er klar over at de nevnte inngangspartier kan oppleves som glatte. Har vi på salt på disse trappene kan det ha motsatt effekt når man kommer inn i oppgangen at det og blir glatt der.

Styret kan være enig at et gelender på høyre side, når man går ut, kan være positivt.

Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke om man kan legge varmekabler under skifer platene og sette opp et gelender på en side slik forslagstiller nevner for å hindre at man kan skli. Ref sak nr 15

For ordens skyld det beløp forslagstiller nevner er kr 500 000.-eks mva.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å sette opp gelender.
> Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Varmekabler

Fremmet av: Vibeke Ertkjern

Som alternativ til glender er det et alternativ å installere varmekabler på trappen til blokkene med 'farlige' inngangsparti (gjelder særlig partallsblokkene i Manglerudveien).

Med tanke på HMS og fallulykker foreslår jeg varmekabler ved inngangspartiet, slik mange av de andre blokkene allerede har.

Styrets innstilling
I denne saken har ikke styret noen mening.

Litt bakgrunn

Styret er klar over at de nevnte inngangspartier kan oppleves som glatte. Har vi på salt på disse trappene kan det ha motsatt effekt når man kommer inn i oppgangen at det og blir glatt der.

Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke om man kan legge varmekabler under skifer platene og sette opp et gelender på en side slik forslagstiller nevner for å hindre at man kan skli. Ref sak nr 14

For orden skyld det beløp forslagstiller nevner er kr 500 000.-eks mva.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at styret gis fullmakt til å undersøke hva det vil koste å legge varmekabler. Ved en kostnad på opp til 500' (eks. mva) kan jobben settes i gang uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **64**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Honorar for snømåking for sesongen 2025/2026

Snømåking med traktor utført av beboer for sesongen 2025/2026.

Beboer ble spurt med bakgrunn i at han har måkt tidligere og at styret er fornøyd med det arbeidet som er utført. Vedkommende skulle være tilgjengelig for måking gjennom hele sesongen, uavhengig om det var kveld, helg eller røde dager.

Styret har i forbindelse med ulike anbud i vårt borettslag, fått et eksternt tilbud på ca kr 200 000.- for den samme jobben. Ved at vi gjør det "selv" sparer borettslaget penger.

Det ble avtalt et fast honorar som er skattepliktig på kr 50 000.- for utført arbeid. I jobben inngår måking, strøing og feiing om våren.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at man stemmer for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen stemmer for at det skal utbetales et honorar på kr 50 000.- for snømåking.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Fastsettelse av honorarer for perioden 2026-2027

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.-

Styrets innstilling
Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar har siden 2021 har ligget på kr 300 000.-. Det er normalt at honorat justeres hvert år. Men med bakgrunn i den økonomien som har vært, har styret valgt å ikke fremme en økning tidligere.

Styret foreslår at styrehonoraret økes for perioden 2026 -2027 med kr 50 000.- slik at totalsummen blir kr 350 000.- Beløpet er skattepliktig. Honoraret i seg selv er innenfor det som er normalt i et så stort borettslag som vi er.

Stemmer man nei til denne økningen, foreslår styret at honoraret blir liggende på kr 300 000.- som det har gjort siden 2021.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å øke styrehonoratet med kr 50 000.- til totalt kr 350 000.-. Stemmes det i mot, blir styrehonorar stående på kr 300 000.-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Henry Hermansen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Henry Hermansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Lundell Olsen Olsen (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Lundell Olsen Olsen

19. 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:
Morten Hermansen (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Hermansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Strandmann (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marie Strandmann

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nabolagsprofil

Manglerudveien 14 - Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Manglerudveien Linje 70, 70N	3 min 0.3 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Ryen T-bane, buss	8 min 0.7 km
Helsfyr T-bane, buss	20 min 1.7 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.5 km

Skoler

Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	20 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km

«Ligger luftig og landlig til men samtidig bare 10 min med buss til byen!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

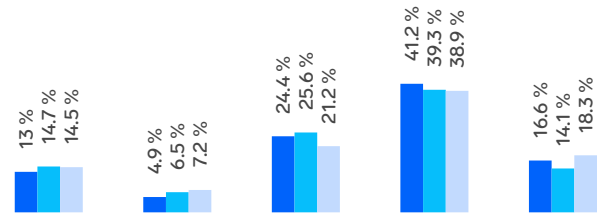
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vest...	2 017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Manglerud barnehage (1-6 år) 64 barn	2 min 0.2 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km
Rygin barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Ryenstubben	5 min
Rema 1000 Ryen PostNord	6 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

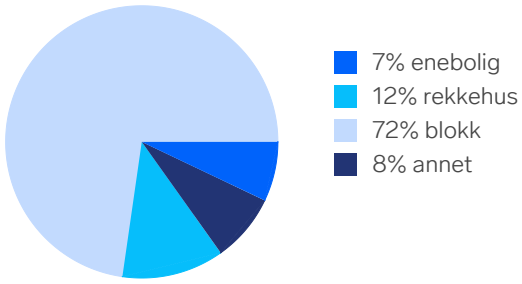
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

Svartdalen balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Høyenhall skole Ballspill, fotball	7 min 0.6 km
Fresh Fitness Manglerud	7 min
EVO Bryn	12 min

Boligmasse



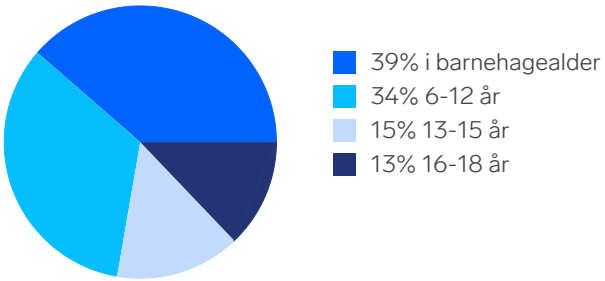
«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»

Sitat fra en lokalkjent

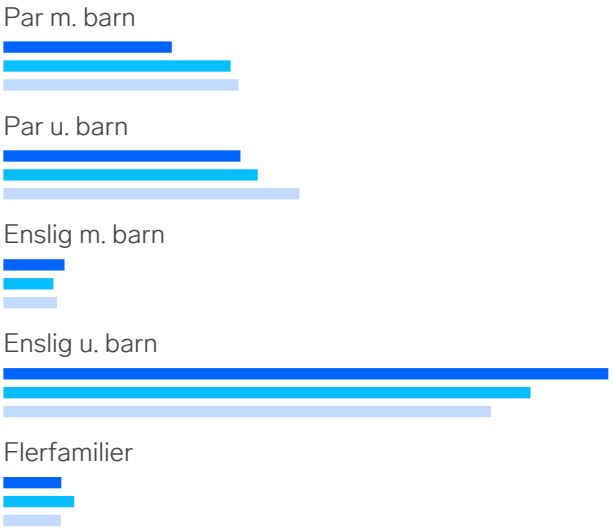
Varer/Tjenester

Manglerud Senter	7 min
Apotek 1 Manglerud	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



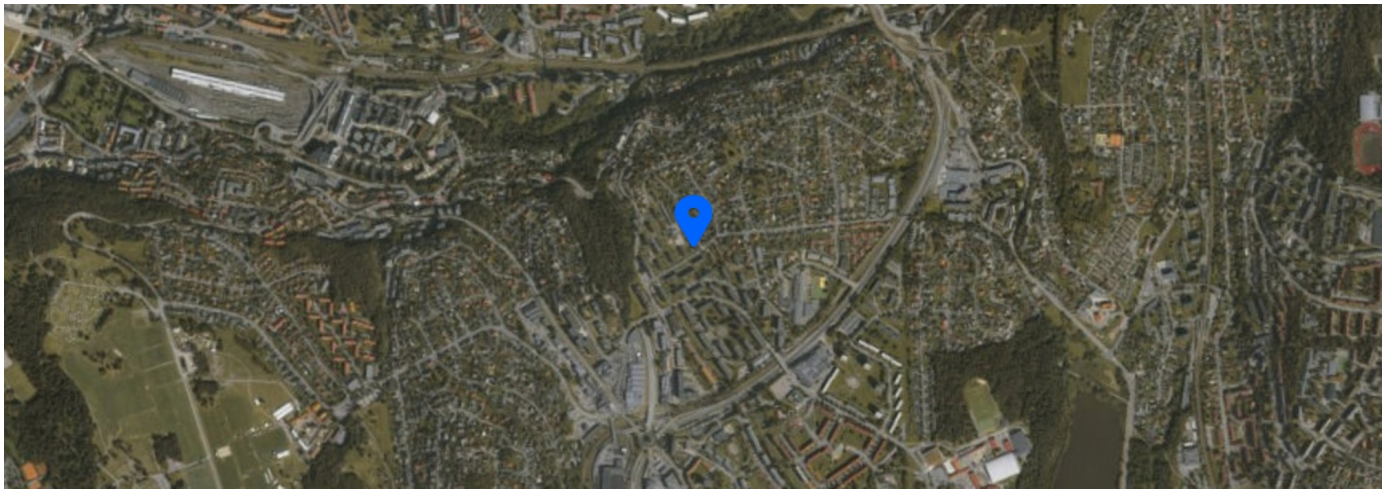
Familiesammensetning

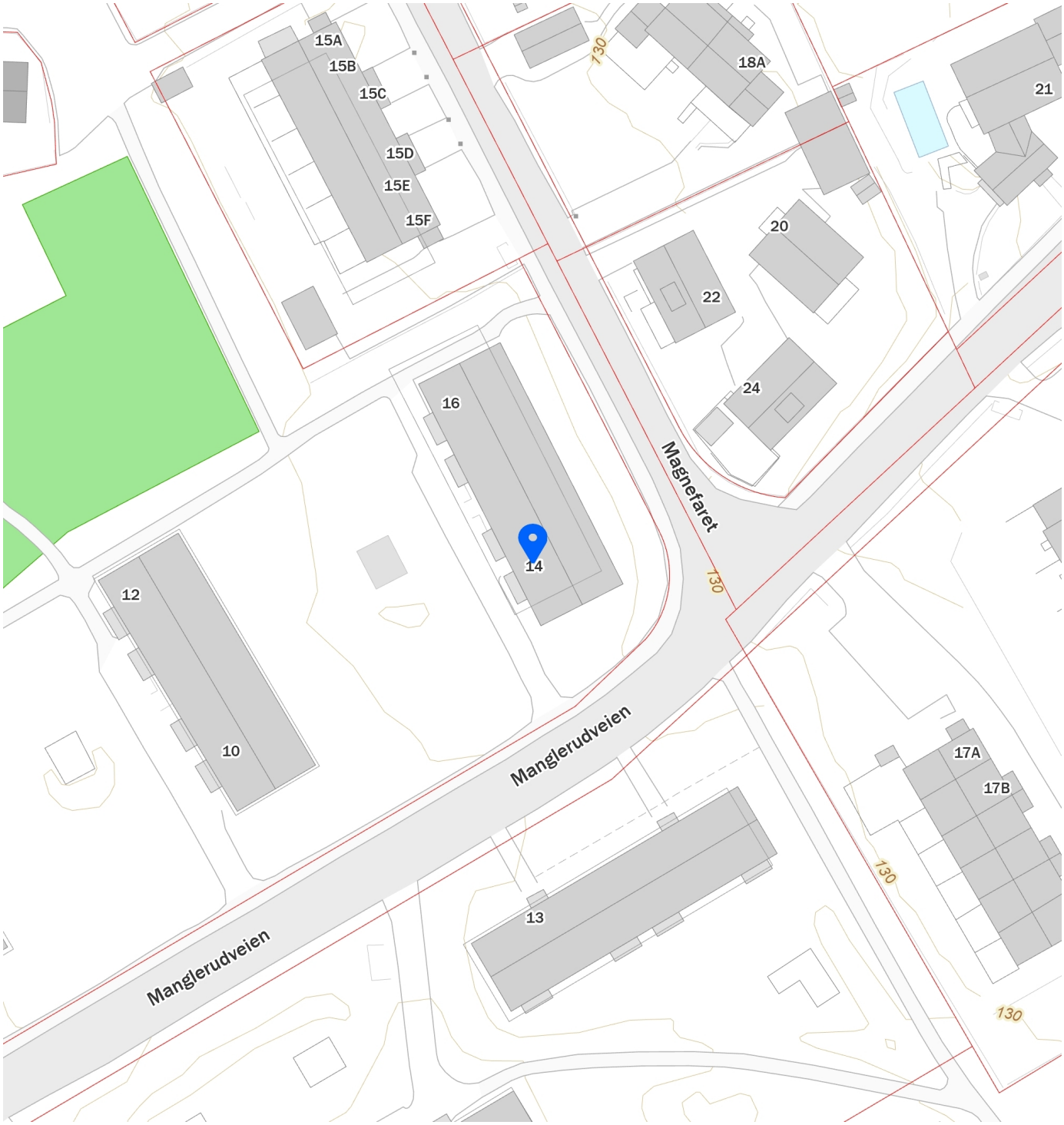


Sivilstand

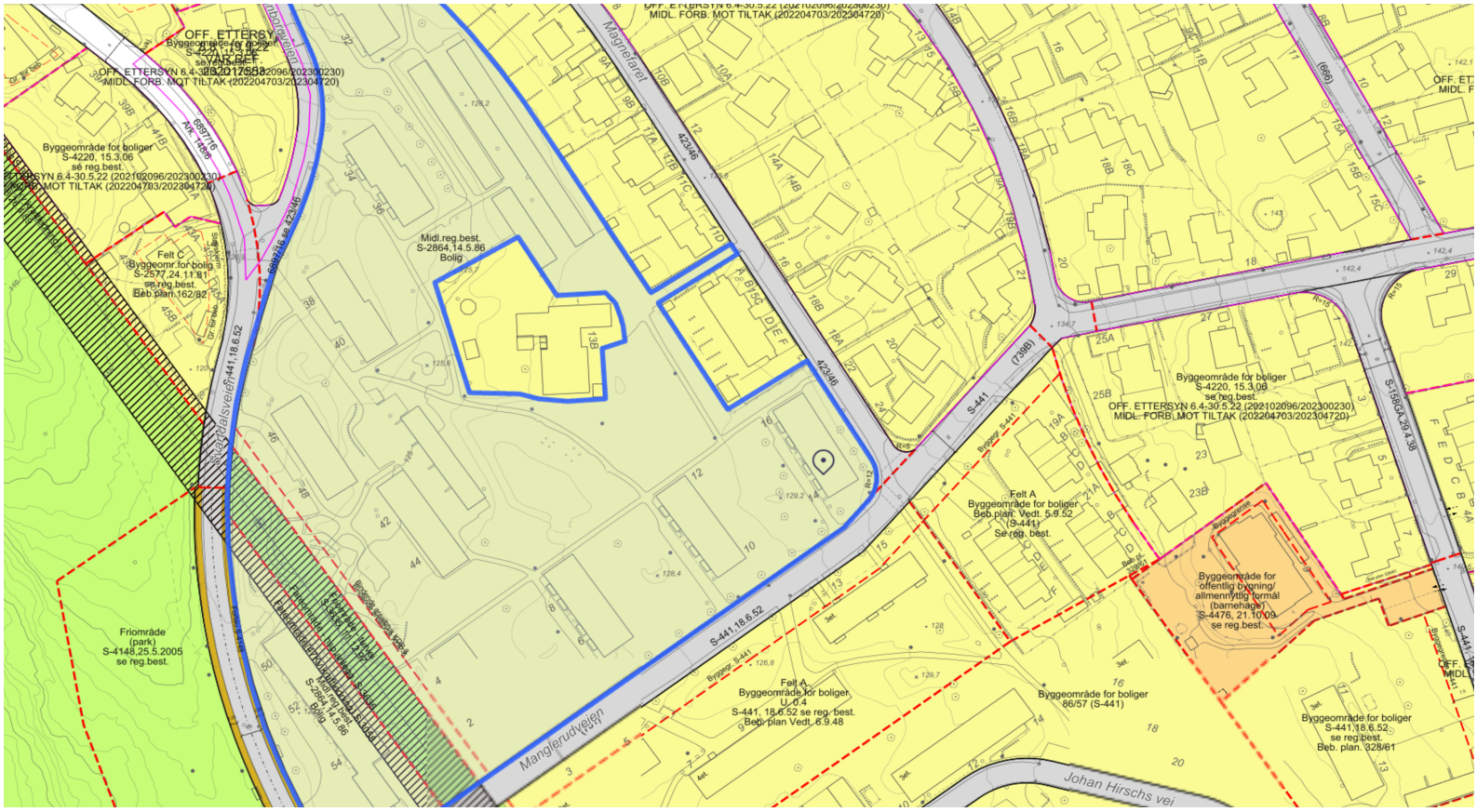
		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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


OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Felt C
Byggeomr.for bolig
S-2577,24.11.81
se reg.best.
Beb.plan.162/82
Friområde
(park)
S-4148,25.5.2005
se reg.best.
Magnetfeltet
Manglerudveien
S-441,18.6.52
Felt A
Byggeområde for boliger
Beb.plan Vedt. 5.9.52
(S-441)
Se reg. best.
Felt A
Byggeområde for boliger
U. 0.4
S-441, 18.6.52 se reg. best.
Beb.plan Vedt. 6.9.48
Byggeområde for boliger
86/57 (S-441)
Byggeområde for
offentlig bygning/
allmennyttig formål
(barnehage)
S-4476, 21.10.09
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-441,18.6.52
se reg.best.
Beb. plan. 928/61
Johan Hirschs vei
Byggegrense
Bygger S-441

Oslo

S-3635

Endret reguleringsplan for del av gnr. 148 bnr. 186-omregulering fra byggeområde for bolig og fareområde (hsp.anlegg) til fri- område (turvei) og fareområde (hsp.anlegg).

S-3635 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.12.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606071
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 6710896

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3058

Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen.

S-3058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.04.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198907531

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-441

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

Vedtaksdato: 18.06.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201390

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

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

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-4148

SVARTDALSVEIEN. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser. Byggeområde for boliger, offentlig trafikk- område, friområde

Vedtaksdato: 25.05.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200306767

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200306767

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVARTDALSVEIEN, DEL AV GNR. 148, BNR. 1 OG 8

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PSK-200306767 (alt. 2), datert 11.11.2003, revidert 07.02.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- friområde: park, sti

§ 3. Utnyttelse
Innenfor byggeområde for bolig skal maksimalt tillatt T-BRA ikke overstige 4 500 m^2. For beregning av T-BRA skal følgende bestemmelser gjelde for areal helt eller delvis under terreng: 100 % for plan som har himling mer enn 1,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. 50 % for plan som har himling mellom 0,5m og 1,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. 0 % for plan som har himling mindre enn 0,5m over gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.

§ 4. Plassering
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Øverste etasje kan utføres med maksimum 75 % av arealet av underliggende etasje. Balkonger og karnapper kan krages ut over byggegrensen med inntil 1m.
Ved sprengning, utgraving og fundamentering for boligbebyggelsen må det tas nødvendig hensyn til sikring av Svartdalstunnelens nordgående løp.

§ 5. *Høyder*
Hovedgesims skal ikke overstige kote + 137,0. Øverste etasje skal være inntrukket min. 2m fra veggliv på min. 3 sider og ha en maksimal gesims-/mønehøyde på kote + 140,0.

Rekkverk for takterrasser samt takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates ut over regulerte maksimale gesims- og mønehøyder innenfor en samlet estetisk / arkitektonisk vurdering.

§ 6. *Utforming*
6.1 Bebyggelsen:
Bygningenes retningsstruktur skal tilpasses eksisterende bebyggelse på motsatt side av Svartdalsveien. Ny bebyggelse plasseres slik at det dannes et større sentralt uteoppholdsareal som vil bli skjermet for støy fra Svartdalsveien og Plogveien av ny bebyggelse. Det tillates ikke leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst.

6.2 Leilighetsfordeling:
Leilighetsfordelingen skal tilfredsstille følgende krav:
- Maksimum 30 % 2-roms
- Minimum 25 % 4-roms eller større
- Resten 3-roms.

6.3 Utearealer:
Ubebygd areal som ikke benyttes til gangarealer skal opparbeides parkmessig.
Utearealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 50m^2 pr. boenhet inkludert private balkonger og takterrasser. Det tillates ikke oppsatt gjerde mot regulert friområde (sti).

§ 7. Friområde
Det reguleres en gangforbindelse mellom Svartdalsveien og Svartdalsparken i eksisterende trasé i 4 meters bredde.

§ 8. Avkjørsel
Planområdet tillates en avkjørsel fra Svartdalsveien, som vist med piler på plankartet.

§ 9. *Parkering*

Parkeringsplasser skal opparbeides i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomten (jfr. plan- og bygningslovens § 69). Utomhusplanen skal inneholde en oversikt over vegetasjon inkludert trær som skal beholdes og som må sikres i anleggsfasen og senere slik at de ikke ødelegges. Det skal foreligge godkjent utomhusplan før det gis rammetillatelse for tiltaket. Utomhusarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 11. *Støy / Forurensning*

Krav til skjerming mot støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk skal tilfredsstille de laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skriv. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Luftforholdende i ny bebyggelse skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.

§ 12. *Rekkefølgebestemmelse*

Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltet, skal regulert trasé for Svartdalsveien være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering.

Oslo

42346

Ad bebyggelsesplan for del av gnr. 148 bnr.1, Manglerud

Vedtaksdato: 22.08.1946

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: 194602727

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Forslag til vedtekter i forbindelse med bebyggelsesplan for del av gnr. 148 bnr. 1, Manglerud.
(Utarbeidet ved reguleringsvesnet etter kfr. med arkitekt Kollerud.)

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen og legges som vist på planen. Blokk I-VIII skal være våningshus i 3 fulle etasjer. Hus IX-XIII skal være våningshus i 2 fulle etasjer med grunnflate ikke over 150 m2. Barnehagehuset (XIV) skal være i 2 fulle etasjer. Samtlige bygninger skal oppføres i mur eller betong. Takvinkelen skal være 30 grader. (o).

§ 2. Fellesgarasjen (XV) legges som vist på planen og utføres i ildfaste materialer. Andre garasjer tillates ikke.

§ 3. Husfargene skal godkjennes av bygningsvesenet.

§ 4. Det skal oppsettes fellesantenneanlegg for hvert enkelt våningshus.

§ 5. Det skal enten oppsettes godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6. Arealet skal behandles parkmessig. Det må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer. Beplantningsplan skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.

§ 7. Arealet skal ikke oppdeles med gjerder, hverken mot vei eller nabo. - Der kan oppsettes låsbare innhegninger for tørkeplasser. Beliggenheten av disse skal vises på beplantningsplanen. (jfr. pkt. 4.).

§ 8. For arealet gjøres gjeldende bestemmelsene i § 22 i bygningsvedtekter for Aker.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget ved privatservitutt å etablere forhold som står i strid med nærværende vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1,2,4 og 5 kan tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.