

aktiv.





Eiendomsmegler

Fabian Kinga

Mobil 977 64 164

E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 467 714,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 4 777 316,-
Felleskostn.: Kr 6 242,-
Selger: Anders Ola Thingnes Skyttland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 53/66 kvm
Tomtstr.: 12758.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 255
Andelsnr.: 254
Oppdragsnr.: 1006260059

Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til Johan Hirschs Vei 20!

Her får du 2-roms toppleilighet med nøye utvalgte detaljer som viser at du har øye for kvalitet. Tenk deg å bo i en leilighet i toppetasjen av blokkens ende, med en romslig gjennomgående stue med vinduer mot tre himmelretninger som gir rommet lys og luft. Her ledes du sømløst ut på den herlige innglassede balkongen på 8 m², med sol og god utsikt. Dette er en leilighet som kombinerer gode oppbevaringsløsninger, pene fargevalg og praktiske goder som varmtvann og fyring inkludert - her kombineres funksjonalitet med wow-faktor, alt for en enkel hverdag.


Høydepunkter:

- 2-roms toppleilighet
- Gjennomgående med vinduer mot tre himmelretninger
- Innglasset balkong på 8 m²
- To eksterne boder
- VV & Fyring inkl.
- Frodige omgivelser
- Høyt og fritt utsyn



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	40
Nabolagsprofil	189
Forbrukerinformasjon	196
Budskjema	197



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

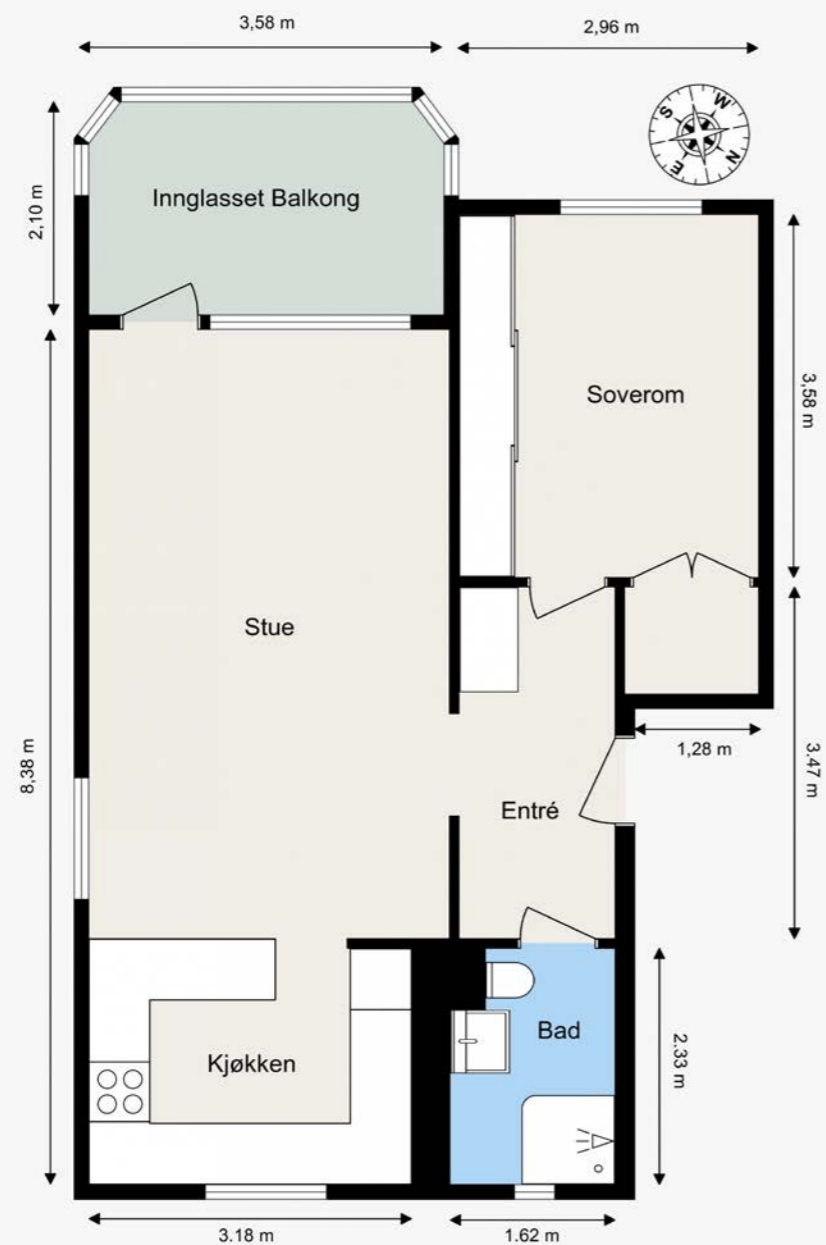
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Plantegning 3.etasje

3. etasje



3. Etasje
Johan Hirschs vei 20



Lars Jørgen Fjeldet Westheim
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Johan Hirschs Vei 20

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

- Stue -







- Balkong -





- Kjøkken -





- Soverom -



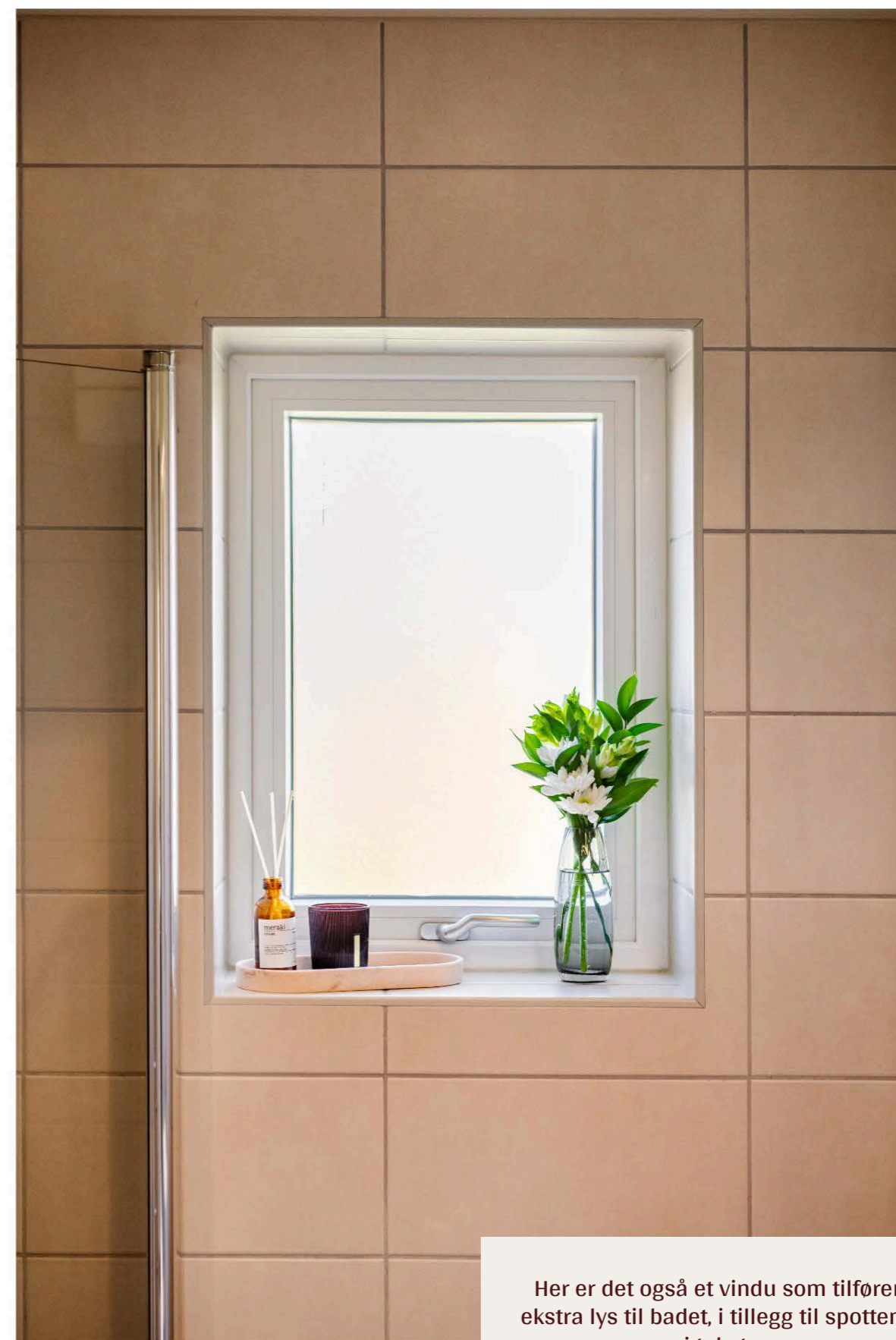




Integrert garderobeskap/bod til praktisk oppbevaring.

- **Baderom** -





Her er det også et vindu som tilfører ekstra lys til badet, i tillegg til spottene i taket.

- Entre -





- Området -





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 66 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm To stk boder3. etasje

BRA-i: 53 kvm Bad, entré, soverom, stue/kjøkken

BRA-b: 8 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Stue med utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 m².

I arealoppstillingen er balkongens areal oppgitt inkludert vegg mot leiligheten, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Inngangsplan:

Bod på ca. 4,5 m², merket med 324.

Skapbod har for liten bredde for å være måleverdig.

Arealet er følgelig ikke medtatt i arealoversikten.

Gulvarealet ble målt til ca. 0,5 m², boden er merket med 124.

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12758.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger solrikt og skjermet til i byggets toppetasje. Blokken er tilbaketrukket med en rolig beliggenhet, og det er mulig å kjøre helt opp til inngangsdøren ved behov. Boden ligger praktisk til på inngangsplan, slik at sykler, barnevogn og lignende enkelt kan trilles inn uten å måtte bæres ned i en kjeller.

Området er svært barnevennlig, med lekeplass og fine uteområder i umiddelbar nærhet. Dagligvarebutikker som KIWI og Rema 1000 ligger kun få minutters gange unna, i tillegg til søndagsåpen Coop Extra på Ryen.

Nærområdet byr på et godt utvalg av butikker og servicetilbud på Manglerud senter. I tillegg ligger både Bryn senter og Lambertseter senter kun en kort kjøretur unna.

Det er kort vei til både buss og T-bane. Fra Manglerud tar T-banen deg til Jernbanetorget på ca. 12 minutter. Området har også et godt busstilbud med linje 23, 70 og 78. For treningsmuligheter finnes Fresh Fitness på Manglerud senter, samt EVO og SATS på Ryen.

I nærområdet finner du Høyenhallparken og

Andedammen, hvor det blant annet arrangeres skøytekarneval, fakkeltog og St. Hans-feiring. Bydelen har mange grønne lunger og rolige områder mellom bebyggelsen. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten, blant annet ved Østensjøvannet, kjent for sitt rike dyre- og fugleliv. Gang- og sykkelstien rundt vannet fungerer også som inngangsport til Østmarka, som byr på et stort nettverk av turstier året rundt, samt bade- og fiskevann. Østmarksetra er et populært samlingspunkt i området.

Det er også kort vei til Ekebergsletta, med flotte turmuligheter, ridesenter, minigolf, dyrepark og idrettsanlegg. Området er svært barnevennlig, med nærhet til barnehager og skoler på alle trinn. Manglerud idrettsanlegg tilbyr blant annet innendørs fotballbane, ishall, utendørs kunstgressbane og golfsimulatorer som er åpne hele vintersesongen. Manglerud bad og aktivitetshus, som ligger ved Manglerud skole, åpnet høsten 2022.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Husmannsplassen barnehage 1-6 år (3 min gange)

Manglerud barnehage 1-5 år (4 min gange)

Solfridbakken barnehage 1-5 år (4 min gange)

Skoler

Høyenhall skole 1-10 kl. (4 min gange)
Ryenberget skole 1-10 kl. (6 min gange)
Manglerud skole 1-10 kl. (13 min gange)
Brynseng skole 1-7 kl. (21 min gange)
Etterstad videregående skole (20 min gange)
Lambertseter videregående skole (5 min med bil)

Offentlig kommunikasjon

Manglerudveien (4 min gange):
-Linje 70, 70N

Manglerud (5 min gange):
-Linje 1, 2, 3, 4, 5

Oslo Hospital (6 min med bil):
-Linje 13, 19

Bryn stasjon (22 min gange):
-Linje L1

Oslo S (9 min med bil):
-Totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generelt:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendige fasader med pusset og malte overflater, samt noe plateledning.

Yttertak i pulttakkonstruksjon tekket med papp.

Taket er ikke inspisert ved befarings, da dette inngår i

bygningens felles ansvarsområde

Vinduer
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Dører
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utgang fra stue til innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 7 m².
Impregnerte terrassebord i trevirke.
Rekkverk i stål med plater og glassfelter.
Det er montert utvendig terrassevarmer.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.04.2026 av Lars Jørgen Fjeldet Westheim teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sans Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalreovering av Baderom. Mebran, vinduer, varmekabler etc

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Trygg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg på bad + ny kurs vaskemaskin. Utført av Trygg Elektro

AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad

Lettvegger er generelt revet ned til eksisterende stenderverk.

Veggene bygges opp med nødvendige spikerslag/finerplater og

kles med 20- eller 12mm våtromsplater. På vegger av stående

rupanel monteres 20mm våtromsplater liggende.

Platene limes

godt og skrues til vegg for å få maksimal stivhet

Alle veggene er smurt med Schönox HA.

Overlapp vegg/gulvmembran er forsterket med Schönox

membranbånd ST.

Eventuelle rørgjennomføringer i vegg er utført med Schönox ST

Rørmansjetter.

Bak rørstammer og innbygningstolett er det smøremembran

Schönox HA.

Primer type Schönox KH på alle sugende flater

Primer type Schönox SHP på eksisterende fliser som beholdes.

Tykkelse mindre enn 50mm under slukpotte til underkant

dekke: FS Rørmansjett 75mm montert på rørutløp under

forskaling av gipsplate i dekkets underkant. Skruet fast med

skrues opp i GPG-massen.

Tykkelse større enn 50mm under slukpotte til underkant av

gipsplate: FS Brannpakning LX montert stramt rundt avløpsrør

Ø75mm i underkant forskaling av gips. 2 runder rundt røret.

Rundt sluk fylt med Firesafe GPG i hele dekkets tykkelse.

Minimum 150mm tykkelse.

Membran

Det er benyttet Schönox 2K-DS smøremembran med tilhørende

membranbånd, prefabrikerte hjørneløsninger og mansjetter

type Schönox ST.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: .

Beskrivelse av arbeidet: Montert spotter, byttet stikk og dimmere i boligen. -lagt nye kabler soverom og flere

stikk under TV. alstå mindre elektriske endringer. ikke lagt opp ny kurs eller større elektriske endringer.

Innhold

Entre:

Entréen fungerer som et naturlig knutepunkt med enkel adkomst til alle rom, og har god plass til

garderobeløsninger – inkludert en medfølgende skyvedørsgarderobe med speilfronter. Leiligheten byr i tillegg på to praktiske boder på inngangsplanet til sammen 5 kvm.

Stue:

Stuen har store vindusflater mot tre himmelretninger som gir rikelig med naturlig lys, og praktiske spotter i taket som omkranser rommet fra hjørne til hjørne. Rommet deler seg naturlig i soner med plass til sofagruppe, spisegruppe og kjøkkensone - et gjennomgående oppholdsrom som skaper et lyst og luftig preg. Fra stuen ledes du naturlig mot spisestuen med hyggelig utsikt mot grønne omgivelser, og direkte utgang til den herlige, innglassede balkongen - perfekt for rolige kvelder, familiehygge eller bare å slappe av i en lun atmosfære.

Balkong:

Den innglassede balkongen på 8 m² fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, der du kan nyte utendørsliv hele året - uavhengig av sol, regn eller snø, siden vinduene kan trekkes igjen ved behov. I taket er det montert varmelampe som gir ekstra komfort på sene sommerkvalder. Balkongen byr på gode solforhold og fantastisk utsikt - en av de store fordelene med å bo i en toppetasje!

Kjøkken:

Kjøkkenet er svært unikt med fire lange kjøkkenflater som gir rikelig plass til oppbevaring og matlaging. I tillegg til stue og spisesone inviterer kjøkkenet til en avslappet sone med barstoler for mat og hygge. Det fremstår med glatte høyglansfronter, heltre benkeplate fra ende til ende, og kum i rustfritt stål. Her ligger alt til rette for enkel komfort med integrerte hvitevarer og lys under

overskapet.

Soverom:

Soverommet er svært romslig med plass til stor dobbeltseng og tilhørende møblement, og viderefører leilighetens behagelige fargevalg med praktiske spotter i taket for et harmonisk uttrykk. En garderobeløsning innrammer sengen på stilig og funksjonell vis. I tillegg gir et innebygd garderobeskap ekstra oppbevaringsplass som holder rommet ryddig og oversiktlig. Ellers er det stilrene sorte detaljer som gir et helhetlig uttrykk.

Bad:

Badet er innredet med klosett, romslig dusjhjørne, servant med underskuffer og overspeil med belsning - komplett med et vindu som tilfører ekstra lys i tillegg til spottene i taket. På badet er det også underliggende gulvvarme for ekstra komfort.

Område:

Her flytter du ikke bare inn i en fantastisk leilighet, men også et herlig nærområde der grønne og frodige gressplener omgir deg uansett hvilken retning du snur deg. Dette er et barnevennlig område som sikrer rolige og trygge omgivelser uansett livssituasjon. I nærheten finner du kollektivtransport, dagligvarebutikker og ellers kort vei til sentrum og det du måtte trenge.

Standard

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Laminat på soverom.

Ellers parkett.

Gulvvarme på bad, termostatstyrte varmekabler.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Enkelte veggflater i stuen er kalkmalt.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i alle rom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.

Etasjeskiller:

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innerdører:

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM

Bad

Flislagt baderom som ble modernisert i 2020 i regi av borettslaget.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett.

Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og

termostatstyrt blandebatteri.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg eller himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med glatte høyglansfronter.

Heltre benkeplate med kum i rustfritt stål.

Belysning via lysarmatur under overskap.

Glassplate på vegg bak stekesone, samt på vegg mellom

benkeplaten og overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle

-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med

sensorer og

magnetventil er installert.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft slippes inn via veggventil og åpningbare vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra

sentralvarmeanlegg.

Eldre/original radiatorer.

Sikringssskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer, jordfeilbrytere, jordfeilvarsler.

Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 28 mm gjennom hele rommet i stuen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens:

Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort.

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk

rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Ventilasjon på bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens:

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

Avtrekk kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens:

Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over

tid.

Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1)

Bygningen har den naturlige ventilasjonen. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.

2)

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft i alle oppholdsrom, da friskluftsventiler mangler i noen rom.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

1)

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklimate og fuktrelaterte skader.

2)

Konsekvens:

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting og dårligere inneklimate, med risiko for opphopning av fukt og lukt over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere friskluftsventiler i berørte oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig tilluft og bedre ventilasjon. Ved fremtidig utskifting av vinduer kan dette løses ved å velge vinduer med integrert tilluftsventil. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag eller sameie der dette er relevant.

Andre VVS-installasjoner

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens:

VVS-installasjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og drift, og sannsynligheten for aldersrelaterte feil og behov for vedlikehold vil normalt øke over tid.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til slitasje eller lekkasjer, og vurdere fornyelse av installasjonene i forbindelse med fremtidige oppgraderinger. Tiltak kan planlegges samlet for å begrense omfang og kostnader.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Informasjon om 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.

Sammendrag om elektrisk anlegg, spørsmål til selger:

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Eier har framlagt samsvarserklæring fra Trygg Elektro AS, datert 2020-05-26, i forbindelse med våtromsrehabiliteringen. Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette. Eier opplyser at mindre arbeid på det elektriske anlegget er utført som egeninnsats (faglært

elektriker) iht. gjeldende regelverk.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja, det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i

henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Nyere håndverkstjenester

Utførte arbeider / oppgraderinger:

2020 - Totalrenovering av badrom inkl. bytte av soilrør. Utført av Sans Bygg AS.

2020 - Nytt elektrisk anlegg på bad + ny kurs vaskemaskin. Utført av Trygg Elektro AS.

2020 - Verdibevis fra IF på bad.

2016 - Nytt Strai kjøkken.

2020 - Nye vinduer og balkongdør. Utført av DVS Entreprenør AS.

2021 - Malt overflater (stue, kjøkken, gang, soverom).

2021 - Nytt laminatgulv soverom.

2022 - Innglassing balkong. Utført av Lumon.

2022 - Nye lister i hele boligen.

2022 - Nedlektet tak + downlights (stue, gang, soverom).

2023 - Slipt og oljet benkeplater.

2024 - Nytt gulv balkong.

2025 - Walk-in closet montert.

2025 - Ny platetopp kjøkken.

2025 - Malt veranda.

2025 - Ny dør soverom.

I henhold til opplysninger fra eier.

Parkering

Det er mulig for andelseiere å leie p-plass etter

venteliste.

Det er vedtatt høsten 1997 at garasjer, boder, parkeringsplasser osv. kun skal leies ut til borettslagets egne beboere.

P-plasser (med og uten ladeboks) får ny pris kr 180,- fra og med 01.05.2026. Garasjer (utenom blokkgarasjene) får ny pris kr 250,-

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6599562

Radonmåling

Boligen befinner seg i byggets 3.etasje, og radonmåling er derfor ikke nødvendig.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer.

Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt NorgesPris for strøm på denne boligen.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)
18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 309 602 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 318 502 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 321 302 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av

eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 007 175 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 028 699 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

For nye andelseiere må det betales en innmeldingssum til OBOS. Denne avgiften ligger på

500,- per ny eier.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 242,92,-

Herav:

Pr. 23.04.2026:

Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto renter: 727,25

Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto avdrag: 212,02

Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto renter: 1 181,52

Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto avdrag: 521,53

Felleskostnader: 3 600,60

For uspesifiserte felleskostnader inkluderer disse blant annet forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, varmtvann, fyring, kabeltv, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene økte med 2% fra og med 01.03.2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6242

Andel Fellesgjeld

Kr 467 714

Fellesgjeld pr. dato

23.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget gikk over på IN-ordning fra august 2023. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.08 og 28.02 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS (oef@obos.no) minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS’ klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Andel fellesformue

Kr 23 158

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Plogveien Borettslag

Organisasjonsnummer

954570738

Andelsnummer

254

Om borettslaget

Andelen er en del av Plogveien Borettslag (org.nr. 954 570 738), bestående av totalt 463 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Plogveien Borettslag har 3 ansatte, tilsammen 2,5 årsverk.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Avholdt 14 styremøter, 1 regnskapsmøte, 2 budsjettmøter, 7 arbeidsmøter samt særmøter.

-Det ble arrangert grillkveld i regi av Bo- og Miljøkomiteen og styret i august for beboere.

-Det ble avholdt 1. søndag i advent arrangement i regi av Bo- og Miljøkomiteen sammen med styret.

-Brannvarslingsanlegg: Kontroll og service av Lillestrøm Elektro høst.

-6 radonmålere plassert ut i 6 forskjellige leiligheter, avlesning og tilbakemelding kommer våren 2026.

-Vedlikehold og kontroll av borettslagets trær startet i november 25 og avsluttes i februar 2026.

-Oppstart av å skifte ut garasjekledning som er skadet eller har råteskade samt å male garasjer.

-Alle garasjer har fått ny infrastruktur og gjort klart til å kunne lade elbil i garasjer. Inngått avtale med Elaway

slik at beboere kan kjøpe eller leie ladere via de, og ikke borettslaget. Elaway belaster den enkelte beboer for

faktisk strømforbruk. Borettslaget har fått innvilget støtte fra Oslo kommune v/Klimaetaten pålydende kr. 906 250,-

og OBOS Miljøtiltak på kr 146 157.- for gjennomføring av prosjektet.

-Innhentet og kjørt anbudsprosess for ny rørleggeravtale for borettslaget. Avtale ble inngått med Tore Orvei AS.

-Utrede oppgradering av berederrum i hver eneste blokk (varmtvann og fyring).

-Styret har gått igjennom borettslagets avtaler på strøm og flyttet alle strømmålere for fellesareal/ felles forbruk

til én mer kostnadsbesparende avtale for borettslaget. Det har også blitt inngått avtale om Norgespris i 2026

for å redusere borettslagets kostnader til strøm.

-Styret har gjennomført ekstern kontroll av borettslagets lekeplasser.

Fremtidige planer- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Fortsette maling av sportsrom og kjellerganger i

alle blokker.

- Fortsette utskiftning av garasjeporter etter prioriteringsplan.

- Kontroll og vedlikehold av støttemur ved Johan Hirsch vei 22/ Fyrhuset.

- Oppussing / forfriskning av velferdsrom, fyrhus og styrerom/kontor.

- Kontroll og vedlikehold av garasjer og grunnmur.

- Skifte av garasjekledning og maling.

- Vedlikeholdsplan for utomhusarealer.

- Oppgradering av 19 berederrum (rom med varmtvannstanker) starter våren 2026. Det vil tas ett og ett

berederrum fortløpende og oppgraderingen vil foregå over en periode på 3-5 år.

- Vurdere nye energikilder.

- Løsninger for utvendig solskjerming, screens, vindusfolie osv. Skal presenteres for beboere når vi er ferdige.

- Vurdere om det er kostnadsbesparende for borettslaget å installere vannmålere.

- Vurdere borettslagets avtale på kollektive TV- og bredbåndstjenester.

- Utrede kostnader vedrørende utskifting av radiatorer i borettslaget.

- Kontrollere tak/overbygg over balkong i øverste etasje i alle borettslagets blokker.

SAKER VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 2026:

7. Røyking på balkong - anbefaling til husordensregler

Nytt punkt 3-4 (2):

Balkong (anbefaling, ikke forbud) for hele borettslaget

Beboere bes vise særskilt hensyn ved røyking på balkong mellom kl. 23:00 og 06:00, særlig der røyking kan påvirke naboers soveromsvinduer/ventiler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler for å ta inn en anbefaling i husordensreglene for å vise hensyn i periode mellom kl 23:00 -

06.00

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres ihht sakens beskrivelse Forslaget ble vedtatt.

8. Bruksendring fra utetørkebåser til uteområde med sitteplasser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget til å fjerne inngjerdingen av tørkebåser til et sosialt sted for beboere

om sommeren.

Forslag til vedtak:

Inngjerding av tørkebåser omgjøres til et sosialt sted for beboere

Forslaget ble vedtatt.

11. Mandat til å velge medlemmer til valgkomiteen Som følge av at ingen har meldt seg som kandidater til valgkomiteen i forbindelse med ordinær generalforsamling, ber styret om generalforsamlingens mandat til å selv sette sammen valgkomité i løpet av året.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å sette sammen en valgkomité Forslaget ble vedtatt.

SAKER VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025:

4. Valg av revisor

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.
Forslaget ble vedtatt.

5. Endre farge på garasjer i forbindelse med rehabilitering

Styret har vedtatt rehabilitering av alle frittstående garasjer. Rehabiliteringen omfatter skifte av kledningen.

I den forbindelse ønsker styret å løfte spørsmålet om fargevalg for generalforsamlingen. Det har blitt ytret

ønske om å endre fargen fra rød (nåværende) til grå slik at det er mer samsvar med fargen som i dag er på

blokkenes grunnmur og kledningsplater. Dersom saken ikke oppnår alminnelig flertall vil styret

fortsette med dagens farge.

Forslag til vedtak:

Fargen på alle frittstående garasjer endres fra rød til grå

Forslaget ble vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208153315

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 149 492 660,78

Innfrielsesdato: 30.10.2050

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208153323

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 91 995 540,25

Innfrielsesdato: 30.09.2056

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS

Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko

for eventuell manglende innbetaling av

felleskostnader. Avtale om sikring av

felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av

partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg

fastsatt en egen frist for å melde bruk av

forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil

benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes.

Meldingen må være mottatt av OBOS innen den

fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5

virkedager etter at boligen er kunngjort i

OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på

www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om

forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å

få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør

du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede

inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris

på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og

den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det

flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får

den med lengst ansiennitet fortrinnsrett.

Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være

tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres

oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader

kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.

Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal

godkjennes av borettslagets styre for at ervervet

skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes

uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på

overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget

som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som

ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på

overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta

eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom

kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig

begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er

det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan

bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle

borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til

boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene

krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før

godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger

vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

-Dyrehold er ikke tillatt.

-En andelseier som har særlig behov for å holde dyr

kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Styret

kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en

interesseavveining mellom andelseiers behov for

dyreholdet og borettslaget samt øvrige beboeres

behov for å unngå de ulemper dyreholdet vil

medføre. Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold

av flere enn ett dyr, med mindre særlige grunner

foreligger.

-Dersom samtykke gis skal det fastsettes vilkår.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 255 i Oslo

kommune. Andelsnr. 254 i Plogveien Borettslag med

orgnr. 954570738

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/148/255:
23.01.1960 - Dokumentnr: 982 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 743024 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Koonverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer 1986/43024

18.10.1990 - Dokumentnr: 62844 - Erklæring/avtale
Kontrakt vedr. nettstasjon nr. 387 på d.e. Gjelder så lenge
Oslo Lysverker leverer energi til d.e. Fl. best.

06.07.2010 - Dokumentnr: 502604 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:536
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om legging av grøft og rør

05.02.1958 - Dokumentnr: 1448 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt approbasjon for boligblokk datert 14.mai 1957.

Det er utstedt ferdigattest for utvendig omkledning med Eternit datert 25.10.1968.
Det er utstedt ferdigattest for utskiftning av vinduer datert 25.5.1988.

Det er utstedt brukstillatelse for regabilitering av fasade datert 16.12.1996.
Det er utstedt approbasjon for inglassing av balkong datert 9.06.1997.
Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av bad samt fasadeendringer datert 30.08.2022.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten befinner seg i et område regulert til boligformål. Leiligheten ligger også i nærheten av et område regulert til byggeområde for offentlig/allmennyttige formål (barnehage).
Boligen følger reguleringsplan "byggeområde for boliger 86/57", med vedtektsbestemmelser i S-441.
Vedtektsdato er ikke spesifisert.

I nærheten er det planlagt/søkt om følgende arbeid:
- Manglebergveien 18 - fasadeendring, tilbygg, bruksendring av garasje til bolig, innvendige endringer og etablering av bilheis med saksnummer 202508747
- Manglerud T-banestasjon - oppføring av mindre bygg med nytt signalrom med saksnummer 202514010
- Pågående: Oppføring av boliger - Steinborgveien 45-49 med saksnr. 202017553

Adgang til utleie
Fra vedtektene:

(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. Andelseieren 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 andelseiernes 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Digital annonsering
- 27 990 Eksklusiv markedspakke
- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2000 Visning/overtagelse per stk.
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 000 Utlegg fotograf
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg

pliktig
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Ansvarlig megler bistås av

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

30.04.2026

Tilstandsrapport



2-roms leilighet med innglasset balkong

Johan Hirschs vei 20, 0678 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 255

Andelsnummer 254

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22052-26110

Eiendomsverdi ref nr: WR1893

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658

NITO



Johan Hirschs vei 20, 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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 fuktøk.

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 byggegrer

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22052-26110

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 3 av 27



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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



Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med innglasset balkong - Byggeår: 1958

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Utgang fra stue til innglasset balkong i betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca. 7 m².

Impregnerte terrassebord i trevirke.
Rekkverk i stål med plater og glassfelter.
Det er montert utvendig terrassevarmer.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendige fasader med pusset og malte overflater, samt noe plateledning.
Yttertak i pulttakkonstruksjon teknet med papp.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Laminat på soverom.
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flisatte vegger på bad.
Enkelte veggflater i stuen er kalkmalt.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i alle rom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom som ble modernisert i 2020 i regi av borettslaget.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfalldusj og termostatstyrt blandedbatteri.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg eller himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med glatte høyglansfronter.
Heltre benkeplate med kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Glassplate på vegg bak stekesone, samt på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventil og åpningbare vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Eldre/original radiatorer.



Beskrivelse av eiendommen

Sikringskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer, jordfeilbrytere, jordfeilvarsler.
Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms leilighet med innglasset balkong

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

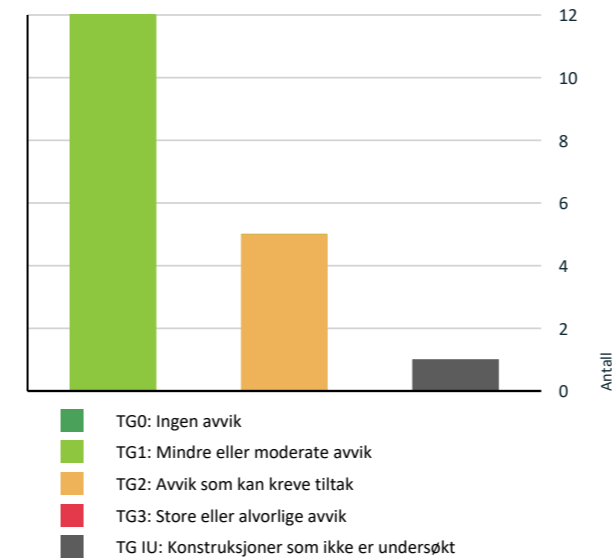
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med innglasset balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår
1958

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Lavblokk på 3 etasjer med kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 7 m².

Impregnerte terrassebord i trevirke.
Rekkverk i stål med plater og glassfelter.



Tilstandsrapport

Det er montert utvendig terrassevarmer.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boliblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendige fasader med pusset og malte overflater, samt noe platekledning.
Yttertak i pulttakkonstruksjon tekket med papp.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolerings, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Laminat på soverom.
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Enkelte veggflater i stuen er kalkmalt.
Ellers glatte, malte veggflater.



Tilstandsrapport

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i alle rom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm gjennom hele rommet i soverommet.

Høydeforskjellen vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 28 mm gjennom hele rommet i stuen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med glatt utførelse.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som ble modernisert i 2020 i regi av borettslaget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger. Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekrefte. Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

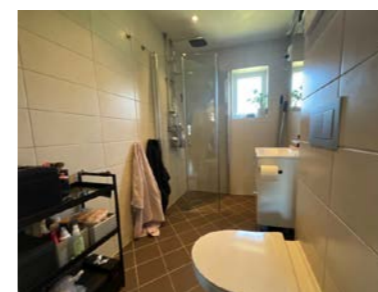
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og overkant sluk, målt til 58 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.



Tilstandsrapport

Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg eller himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

3. ETASJE > BAD

1 TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til yttervegg og fellesarealer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med glatte høyglansfronter.
Heltre benkeplate med kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Glassplate på vegg bak stekesone, samt på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes



Tilstandsrapport

funksjon.

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter. Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser. Eventuell oppgradering eller utskifting av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).



Tilstandsrapport

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringstidspunktet.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft slippes inn via veggventil og åpningbare vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkkenet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1)

Bygningen har den naturlige ventilasjonen.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt.

—

2)

Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft i alle oppholdsrom, da friskluftventiler mangler i noen rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig innneklima og fuktrelaterte skader.

—

2)

Konsekvens:

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting og dårligere innneklima, med risiko for opphopning av fukt og lukt over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere friskluftventiler i berørte oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig tilluft og bedre ventilasjon. Ved fremtidig utskifting av vinduer kan dette løses ved å velge vinduer med integrert tilluftventil. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag eller sameie der dette er relevant.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Ingen synlige tegn til lekkasje.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/original radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

VVS-installasjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og drift, og sannsynligheten for aldersrelaterte feil og behov for vedlikehold vil normalt øke over tid.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til slitasje eller lekkasjer, og vurdere fornyelse av installasjonene i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

Tiltak kan planlegges samlet for å begrense omfang og kostnader.

Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer, jordfeilbrytere, jordfeilvarslere.

Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

Eier har framlagt samsvarserklæring fra Trygg Elektro AS, datert 2020-05-26, i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.

Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette.

Eier opplyser at mindre arbeid på det elektriske anlegget er utført som egeninnsats (faglært elektriker) iht. gjeldende regelverk.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar



Tilstandsrapport

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.



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

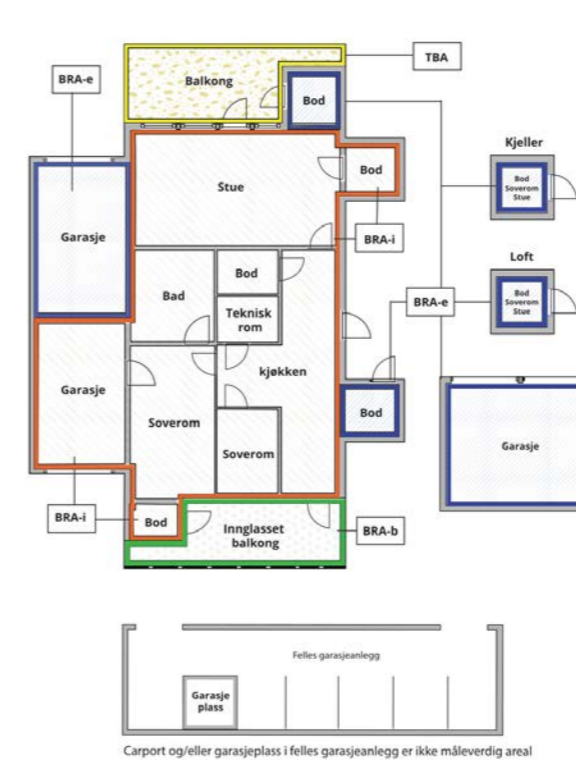
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

2-roms leilighet med innglasset balkong

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	53		8	61	
Inngangsplan		5		5	
SUM	53	5	8		
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Inngangsplan		To stk boder	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Stue med utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 m².
I arealoppstillingen er balkongens areal oppgitt inkludert vegg mot leiligheten, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Vurderingen omfatter ikke kontroll av balkongens konstruksjon, innglassingens tekniske utførelse eller hvorvidt innglassingen er godkjent av plan- og bygningsmyndighetene eller borettslaget/sameiet.

Eventuelle endringer i bruk, innglassing eller arealberegning kan påvirke boligens arealangivelse.
Kjøper bærer selv risiko og ansvar for å avklare godkjenning, vedlikeholdsansvar og rettslige forhold knyttet til balkongen.

Inngangsplan:
Bod på ca. 4,5 m², merket med 324.

Skapbod har for liten bredde for å være måleverdig.
Arealet er følgelig ikke medtatt i arealoversikten.
Gulvarealet ble målt til ca. 0,5 m², boden er merket med 124.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningsakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Utførte arbeider / oppgraderinger

- 2020 – Totalrenovering av badrom inkl. bytte av soilerør. Utført av Sans Bygg AS.
- 2020 – Nytt elektrisk anlegg på bad + ny kurs vaskemaskin. Utført av Trygg Elektro AS.
- 2020 – Verdibevis fra IF på bad.
- 2016 – Nytt Strai kjøkken.
- 2020 – Nye vinduer og balkongdør. Utført av DVS Entreprenør AS.
- 2021 – Malt overflater (stue, kjøkken, gang, soverom).
- 2021 – Nytt laminatgulv soverom.
- 2022 – Innglassing balkong. Utført av Lumon.
- 2022 – Nye lister i hele boligen.
- 2022 – Nedlektet tak + downlights (stue, gang, soverom).
- 2023 – Slipt og oljet benkeplater.
- 2024 – Nytt gulv balkong.
- 2025 – Walk-in closet montert.
- 2025 – Ny platetopp kjøkken.
- 2025 – Malt veranda.
- 2025 – Ny dør soverom.

I henhold til opplysninger fra eier.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

254

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Bygningen ble tatt i bruk 01/01-1958 og er oppført etter datidens byggeskikk og metoder.

I henhold til Norges Eiendommer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendige fasader med pusset og malte overflater, samt noe platekledning.

Yttertak i pulttakkonstruksjon teknet med papp.

Plogveien Borettslag består av 465 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 954570738.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillere ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingenør
	Anders Ola Thingnes Skyttland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	255		0	12758.5 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Johan Hirschs vei 20

Hjemmelshaver

Plogveien Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål.

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig.

Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PLOGVEIEN BORETTSLAG	954570738			Skyttland Anders Ola Thingnes

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.



Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport. Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunktet.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anders Ola Thingnes Skyttland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Johan Hirschs vei 20

0678 OSLO

0301-148/255/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1006260059 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sans Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalreovering av Baderom. Membran, vinduer, varmekabler etc

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Trygg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg på bad + ny kurs vaskemaskin. Utført av Trygg Elektro AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad

Lettvegger er generelt revet ned til eksisterende stenderverk. Veggene bygges opp med nødvendige spikerslag/finerplater og kles med 20- eller 12mm våtromsplater. På vegger av stående rupanel monteres 20mm våtromsplater liggende. Platene limes godt og skrues til vegg for å få maksimal stivhet

Alle veggene er smurt med Schönox HA.

Overlapp vegg/gulvmembran er forsterket med Schönox membranbånd ST.

Eventuelle rørgjennomføringer i vegg er utført med Schönox ST Rørmansjetter.

Bak rørstammer og innbygningstolett er det smøremembran Schönox HA.

Primer type Schönox KH på alle sugende flater

Primer type Schönox SHP på eksisterende fliser som beholdes.

Tykkelse mindre enn 50mm under slukpote til underkant dekke: FS Rørmansjett 75mm montert på rørutløp under forskaling av gipsplate i dekkets underkant. Skruet fast med skruer opp i GPG-massen.

Tykkelse større enn 50mm under slukpote til underkant av gipsplate: FS Brannpakning LX montert stramt rundt avløpsrør ø75mm i underkant forskaling av gips. 2 runder rundt røret. Rundt sluk fylt med Firesafe GPG i hele dekkets tykkelse. Minimum 150mm tykkelse.

Membran

Det er benyttet Schönox 2K-DS smøremembran med tilhørende membranbånd, prefabrikerte hjørneløsninger og mansjetter type Schönox ST.



3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: .

Beskrivelse av arbeidet: Montert spotter, byttet stikk og dimmere i boligen. -lagt nye kabler soverom og flere stikk under TV. alstå mindre elektriske endringer. ikke lagt opp ny kurs eller større elektriske endringer.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på [fremtind.no](https://www.fremtind.no).

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Kaja Emilie Hestås
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Deres ref.: 1006260059 . Vår ref.: 0171-1-324

Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Plogveien Borettslag
Organisasjonsnr: 954570738
Andelseier: Skyttland, Anders Ola Thingnes
Medeier:
Leilighetsnummer: 324
Adresse: Johan Hirsch' Vei 20, 0678 OSLO
Andelsnummer: 254
Gnr. 148
Bnr. 255

Borettsinnskudd: Kr. 6 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599562.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtakelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

VED SALG AV LEILIGHET MÅ ANDELSEIER OGSÅ SI OPP ALLE ANDRE LEIEAVTALER MED BORETTSLAGET.
Det er vedtatt høsten 1997 at garasjer, boder, parkeringsplasser osv. kun skal leies ut til borettslagets egne beboere.
Det MÅ sjekkes ved salg og senest i oppgjør om det er andre leieforhold. Borettslaget gikk over på IN-ordning fra august 2023. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.08 og 28.02 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS (oef@obos.no) minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS's klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Felleskostnader øker med 2% fra og med 01.03.2026. P-plasser (med og uten ladeboks) får ny pris kr 180,- fra og med 01.05.2026. Garasjer (utenom blokkgarasjene) får ny pris kr 250,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208153315
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%

Restsaldo 149 492 660,78
Innfrielsesdato: 30.10.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208153323
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 91 995 540,25
Innfrielsesdato: 30.09.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 242,92,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto renter	727,25	
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto avdrag	212,02	
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto renter	1 181,52	
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto avdrag	521,53	
Felleskostnader	3 600,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 403,-
Fradragsberettigede kostnader: 24 786,-
Annen formue: 23 158,-
Gjeld: 470 623,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208153315
Restsaldo: 289 453,71
Kapitalkostnader: 1 653,21
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208153323
Restsaldo: 178 259,46
Kapitalkostnader: 923,87
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 467 713,17,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Christer Antonsen Sletvold, e-post: post@plogveien.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS

avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre

avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgs melding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 171
PLOGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PLOGVEIEN 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 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/171>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Røyking på balkong - anbefaling til husordensregler
8. Bruksendring fra utetørkebåser til uteområde med sitteplasser.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Mandat til å velge medlemmer til valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i PLOGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arild Hafsaas og Vidar Ravneng 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. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 457 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 457 000

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært praksis i Plogveien borettslag at andre honorarer, herunder Byggehonorar, utbetales til Styret. I henhold til budsjett fastsatt for 2025 er det foreslått kr 40 000,-. Honoraret er å anse som et ekstra honorar utover ordinært styrehonorar vedtatt på ordinær generalforsamling. Kr 40 000,- skal derfor kompensere for at styret har hatt tapt arbeidstid hos sine arbeidsgivere for å utføre ekstra arbeid for Plogveien Borettslag.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av kr 40 000 til styret i form av andre honorarer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av kr 40 000 til styret i form av andre honorarer.

Sak 7

Røyking på balkong - anbefaling til husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til at styret får stadige henvendelser om røyking på balkong og så vel som at det har blitt sendt inn som ønsker behandlet som sak på generalforsamling. I samråd med forslagsstiller presenterer styret saken.

1) Røyking på egen balkong er som hovedregel tillatt

Balkongen regnes som en del av den enkelte andelseiers private bruksrett. Innenfor denne bruksretten har borettslaget begrenset adgang til å innføre forbud eller sterke restriksjoner. Dette innebærer at borettslaget ikke kan fatte vedtak som i praksis hindrer en andelseier i å bruke balkongen til vanlig, lovlig bruk, herunder røyking.

2) Husordensregler kan regulere adferd – men bare innenfor rimelige grenser

Borettslaget kan vedta husordensregler som skal sikre godt bomiljø, herunder krav til ro i nattetimene. Regler må likevel være saklige, forholdsmessige og ikke gripe urimelig inn i den private bruksretten. Et generelt, tidsbestemt forbud mot røyking på balkonger for hele borettslaget vil ofte anses som uforholdsmessig og vanskelig å håndheve.

3) Beboere har plikt til å unngå urimelig sjanse

Selv om røyking i utgangspunktet er tillatt på egen balkong, gjelder den generelle regelen om at bruk ikke må påføre andre urimelig eller unødvendig ulempe. Terskelen er høy, og vurderingen må være konkret. NOBL (som følger samme juridiske linje i NBBL-systemet) påpeker samtidig at tidsbegrensede restriksjoner kan være lovlige i spesielt belastede, dokumenterte tilfeller – forutsatt forholdsmessighet, dialog og at mildere tiltak er forsøkt først.

Viser til punkt 1, 2 og 3 og med dette som et utgangspunkt, ønsker vi å legge dette til i husordensreglene Styret anbefaler derfor å stemme for følgende:

Nytt punkt 3-4 (2):

Balkong (anbefaling, ikke forbud) for hele borettslaget

Beboere bes vise særskilt hensyn ved røyking på balkong mellom kl. 23:00 og 06:00, særlig der røyking kan påvirke naboers soveromsvinduer/ventiler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler for å ta inn en anbefaling i husordensreglene for å vise hensyn i periode mellom kl 23:00 - 06.00

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres ihht sakens beskrivelse

Vedlegg

2. 0171 Plogveien Borettslag.pdf

Sak 8

Bruksendring fra utetørkebåser til uteområde med sitteplasser.

Forslag fremmet av:

Ellen Schwartz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tørkeklassene blir veldig lite benyttet. Ønsker at inngjerdingen på alle tørkebåser ved hver blokk fjernes, og at det gjøres om til en plass med sitteplasser for beboere der de kan møtes og ha det hyggelig. Drift kan fjerne inngjerdingen og plassere benker med bord som borettslaget har i dag, så ingen stor kostnad for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget til å fjerne inngjerdingen av tørkebåser til et sosialt sted for beboere om sommeren.

Forslag til vedtak

Inngjerding av tørkebåser omgjøres til et sosialt sted for beboere

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke lyktes å innhente nye kandidater til valgkomiteen. Dette valget er derfor fjernet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Sletvold

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Helga Dalsrud
- Nina Christoffersen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ellen Schwartz

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Dalberg
- Kristine Moholdt
- Liv Nordlund

Valg av 2 bo- og miljøkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som bo- og miljøkomite:

- Heidi Dalberg
- Nina Christoffersen

Vedlegg

1. Innstilling 2026.pdf

Sak 10

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:

- Christer Sletvold

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellen Schwartz

Sak 11

Mandat til å velge medlemmer til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som følge av at ingen har meldt seg som kandidater til valgkomiteen i forbindelse med ordinær generalforsamling, ber styret om generalforsamlingens mandat til å selv sette sammen valgkomité i løpet av året.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å sette sammen en valgkomité

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden som har vært:

- Avholdt 14 styremøter, 1 regnskapsmøte, 2 budsjettmøter, 7 arbeidsmøter samt særmøter.
- Det ble arrangert grillkveld i regi av Bo- og Miljøkomiteen og styret i august for beboere.
- Det ble avholdt 1. søndag i advent arrangement i regi av Bo- og Miljøkomiteen sammen med styret.
- Brannvarslingsanlegg: Kontroll og service av Lillestrøm Elektro høst.
- 6 radonmålere plassert ut i 6 forskjellige leiligheter, avlesning og tilbakemelding kommer våren 2026.
- Vedlikehold og kontroll av borettslagets trær startet i november 25 og avsluttes i februar 2026.
- Oppstart av å skifte ut garasjekledning som er skadet eller har råteskade samt å male garasjer.
- Alle garasjer har fått ny infrastruktur og gjort klart til å kunne lade elbil i garasjer. Inngått avtale med Elaway slik at beboere kan kjøpe eller leie ladere via de, og ikke borettslaget. Elaway belaster den enkelte beboer for faktisk strømforbruk. Borettslaget har fått innvilget støtte fra Oslo kommune v/Klimaetaten pålydende kr. 906 250,- og OBOS Miljøtiltak på kr 146 157,- for gjennomføring av prosjektet.
- Innhentet og kjørt anbudsprosess for ny rørleggeravtale for borettslaget. Avtale ble inngått med Tore Orvei AS.
- Utrede oppgradering av berederrom i hver eneste blokk (varmtvann og fyring).
- Styret har gått igjennom borettslagets avtaler på strøm og flyttet alle strømmålere for fellesareal/felles forbruk til én mer kostnadsbesparende avtale for borettslaget. Det har også blitt inngått avtale om Norgespris i 2026 for å redusere borettslagets kostnader til strøm.
- Styret har gjennomført ekstern kontroll av borettslagets lekeplasser.

Fremtidige planer - forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år):

- Fortsette maling av sportsrom og kjellerganger i alle blokker.
- Fortsette utskiftning av garasjeporter etter prioriteringsplan.
- Kontroll og vedlikehold av støttmur ved Johan Hirsch vei 22/ Fyrhuset.
- Oppussing / forfriskning av velferdsrom, fyrhus og styrerom/kontor.
- Kontroll og vedlikehold av garasjer og grunnmur.
- Skifte av garasjekledning og maling.
- Vedlikeholdsplan for utomhusarealer.
- Oppgradering av 19 berederrom (rom med varmtvannstanker) starter våren 2026. Det vil tas ett og ett berederrom fortløpende og oppgraderingen vil foregå over en periode på 3-5 år.
- Vurdere nye energikilder.
- Løsninger for utvendig solskjerming, screens, vindusfolie osv. Skal presenteres for beboere når vi er ferdige.
- Vurdere om det er kostnadsbesparende for borettslaget å installere vannmåler.
- Vurdere borettslagets avtale på kollektive TV- og bredbåndstjenester.
- Utrede kostnader vedrørende utskifting av radiatorer i borettslaget.
- Kontrollere tak/overbygg over balkong i øverste etasje i alle borettslagets blokker.

Alle punkter i styrets 1-3-5 års-plan dekkes over borettslagets driftsbudsjett.

Punktlisten er ikke å anse som prioritert rekkefølge.



Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 9. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954570738, KLIENTNR. 171

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.		6 990 814	3 091 753

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		7 285 905	12 300 635
Tilbakeføring av avskrivning	14	89 189	147 055
Økning annen langsiktig gjeld		100 280	-23 101
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-259 359
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 064 960	-3 787 359
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 083 361	-4 478 923
Innsk. øremerk. bankkto		-354	113
Uttak. øremerk. bankkto		6 009	0

B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 332 708	3 899 061
--------------------------------------	--	------------------	------------------

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 323 522	6 990 814
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 837 056	8 848 282
Kortsiktig gjeld	-1 513 534	-1 857 468
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 323 522	6 990 814

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954570738, KLIENTNR. 171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	16 967 652	0	16 811 000	16 423 000
Innkrevde felleskostnader	2	24 186 363	40 754 792	24 192 000	24 669 422
Ladeinntekter elbil		7 646	0	0	0
Andre inntekter	3	152 698	361 430	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		41 314 359	41 116 222	41 053 000	41 142 422

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-2 221 576	-798 741	-2 636 000	-2 709 000
Styrehonorar	5	-444 000	-425 000	-444 000	-457 000
Avskrivninger	14	-89 189	-147 055	-76 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-24 250	-22 000	-40 000	-25 500
Forretningsførerhonorar		-473 675	-455 455	-481 000	-502 645
Konsulenthonorar		-203 547	-105 637	-280 000	-230 000
Drift og vedlikehold	7	-4 253 932	-1 867 881	-3 840 000	-4 172 000
Forsikringer		-1 123 756	-890 472	-1 103 000	-1 383 000
Kommunale avgifter	8	-5 205 338	-4 781 036	-5 412 000	-5 683 620
Energi/fyring	9	-4 370 276	-4 612 805	-5 665 000	-4 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 243 944	-2 099 181	-2 250 000	-2 960 000
Andre driftskostnader	10	-1 774 225	-3 459 843	-1 893 000	-2 030 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 427 708	-19 665 107	-24 120 000	-24 778 765

DRIFTSRESULTAT FØR IN:	18 886 651	21 451 115	16 933 000	16 363 657
Innbetalt andel fellesgjeld	1 083 361	4 478 923	0	0
DRIFTSRESULTAT	19 970 012	25 930 038	16 933 000	16 363 657

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	218 585	153 222	0	0
Finanskostnader	12	-12 902 692	-13 782 625	-13 526 000	-11 871 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 684 107	-13 629 403	-13 526 000	-11 871 000

ÅRSRESULTAT	7 285 905	12 300 635	3 407 000	4 492 657
--------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------

Overføringer:

Til annen egenkapital:	7 285 905	12 300 635
------------------------	-----------	------------

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954570738, KLIENTNR. 171

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	63 991 875	63 991 875
Tomt		2 354 877	2 354 877
Andre varige driftsmidler	14	717 520	806 709
Øremerkede bankinnskudd		149 391	107 766
SUM ANLEGGSMIDLER		67 213 663	67 261 227
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 161	51 812
Forskuddsbetalte kostnader		677 675	570 570
Andre kortsiktige fordringer	15	66 043	135 321
Driftskonto OBOS-banken		3 693 639	2 012 858
Driftskonto OBOS-banken II		10 817	21 845
Kortkonto OBOS-banken		223 474	189 892
Skattetrekkkonto OBOS-banken		63 841	60 493
Sparekonto OBOS-banken		6 082 406	5 805 490
SUM OMLØPSMIDLER		10 837 056	8 848 282
SUM EIENDELER		78 050 719	76 109 508
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 463 * 100		46 300	46 300
Annen egenkapital	16	-174 334 241	-181 620 146
SUM EGENKAPITAL		-174 287 941	-181 573 846
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	244 807 999	249 956 320
Borettsinnskudd	18	3 587 100	3 587 100
Annen langsiktig gjeld	19	2 430 027	2 282 467
SUM LANGSIKTIG GJELD		250 825 126	255 825 887

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		654 901	850 263
Skyldige offentlige avgifter	20	136 611	89 574
Påløpte renter		65 594	74 441
Påløpte avdrag		0	749 220
Annen kortsiktig gjeld	21	656 428	93 970
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 513 534	1 857 468

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

78 050 719 76 109 508

Pantstillelse	22	260 740 600	260 740 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2026

Styret i Plogveien Borettslag

Ellen Christine Schwartz /s/ Trond Hønsi /s/ Robin Kopperud /s/

Nina Christoffersen /s/ Helga Sørberget Dalsrud /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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**

Bod	88 930
Diverse	-2 210
Strøm elbil	412 040
Felleskostnader	22 811 234
Forretningslokale	47 400
Garasje	394 701
Leie	172 500
Lagerlokale	88 761
Parkering	173 006
Kapitalkostnader IN I	10 965 847
Kapitalkostnader IN II	6 115 550
Reg.kapitalkostnader IN I	-68 704
Reg.kapitalkostnader IN II	-45 041
Fratrekk kapitalkostnader	-16 967 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 186 363

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Vippsinnbetalinger	39 044
Leie	10 000
Miljøtiltaks	98 877
Portåpner	4 750
Andre inntekter	27
SUM ANDRE INNETEKTER	152 698

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 497 809
Overtid	-50 275
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-40 000
Påløpte feriepenger	-205 862
Fri bil, tlf etc.	-317
Fri bolig	-8 379
Naturalytelser speilkonto	8 379
Arbeidsgiveravgift	-318 600
LO/NHO-ordningen (AFP)	-21 643
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-96 808
O/U premie	-766
Personalforsikring	-17 425
Refusjon sykepenger	77 940
Gaver til ansatte	-3 111
Yrskeskadeforsikring	-7 000
Andre personalkostnader	-39 899
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 221 576

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-444 000
SUM STYREHONORAR	-444 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-88 665

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 250
SUM REVISJONSHONORAR	-24 250

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-157 624
Drift/vedlikehold VVS	-728 839
Drift/vedlikehold elektro	-2 104 874
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-317 733
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-226 601
Drift/vedlikehold brannsikring	-331 680
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 428
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-268 856
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-55 278
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-244
Reparasjon og vedlikehold annet	-1 775
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 253 932

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 336 400
Renovasjonsgebyr	-1 868 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 205 338

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-4 336 453
Andre fyringskostnader	-33 824
SUM ENERGI / FYRING	-4 370 276

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 400
Container	-98 897
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 742
Annen leiekostnad	-257 955
Annet driftsmateriale	-71 245
Vaktmestertjenester	-187 325
Vakthold	-46 538
Renhold ved firmaer	-655 088
Andre driftskostnader	-67 647
Kontor- og datarekvisita	-10 494
Trykksaker	-4 517
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-88 665
Andre kontorkostnader	-30 533
Telefon, annet	-29 843
Porto	-1 770
Drivstoff	-16 307
Vedlikehold biler/maskiner	-28 821
Bilgodtgjørelse	-741
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-76
Reisekostnader, opplysningspliktig	-120
Kontingenter	-93 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-4 150
Bank- og kortgebyr	-3 068
Øreavrunding	-399
Velferdskostnader	-27 388
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 774 225

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	205 155
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	16
SUM FINANSINNTEKTER	218 585

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-8 009 017
Pantegjeldsrenter	-4 893 675
SUM FINANSKOSTNADER	-12 902 692

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	21 945 600	
Oppskrevet 1995	812 200	
Tilgang 1999	41 234 075	
SUM BYGNINGER	63 991 875	

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.254, 255, 256, 270 og 271. M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 108.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sandsilo			
Tilgang 1997	65 190		
Avskrevet tidligere	-65 189		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2024	21 875		
Avskrevet tidligere	-21 615		
Avskrevet i år	-259		
			1
Vaskerianlegg			
Tilgang 2023	58 500		
Avskrevet tidligere	-39 000		
Avskrevet i år	-19 499		
			1
Benk			
Tilgang 2024	290 109		
Korrigerings	-82 622		
Avskrevet i år	-51 872		
			155 615
Garasjeanlegg			
Kostpris	877 962		
Avskrevet tidligere	-298 503		
Avskrevet i år	-17 559		
			561 901
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2020	238 125		
Tilgang 2021	180 000		
Avskrevet tidligere	-418 124		
			1
Søppelforbrenningsanlegg			
Kostpris	2 011 761		
Avskrevet tidligere	-2 011 760		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			717 520

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-89 189****NOTE 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	5 137
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	114
Til gode av eierne - IN-lån	60 792
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	66 043

NOTE 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Opptjent egenkapital	-184 978 574
Egenkapital fra IN tidligere år	9 957 070
Egenkapital fra IN 2024	1 083 361
Reduksjon EK fra IN	-396 098
SUM UDEKKET TAP	-174 334 241

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.

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 27 år.	
Opprinnelig 2023	-165 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 616 066
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 888 126
Nedbetalt tidligere, IN	5 999 132
Nedbetalt i år, IN	750 288
	-151 746 388

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig 2023	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 470 544	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 176 834	
Nedbetalt tidligere, IN	3 957 938	
Nedbetalt i år, IN	333 073	
		-93 061 611
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-24 480 999

NOTE 18		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig		
1960		-3 587 100
SUM BORETTSINNSKUDD		-3 587 100

NOTE 19		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Depositum garasjer	-1 245 551	
Avsetning bomiljøtiltak	-146 157	
Andre innskudd	-1 038 319	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-2 430 027

NOTE 20		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk	-63 841	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-72 770	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-136 611

NOTE 21		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Skyldig feriepenger	-204 698	
Annen påløpt kostnad	-451 591	
Gebyr og fakturaomkostninger	-35	
Annen kortsiktig gjeld	-105	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-656 428

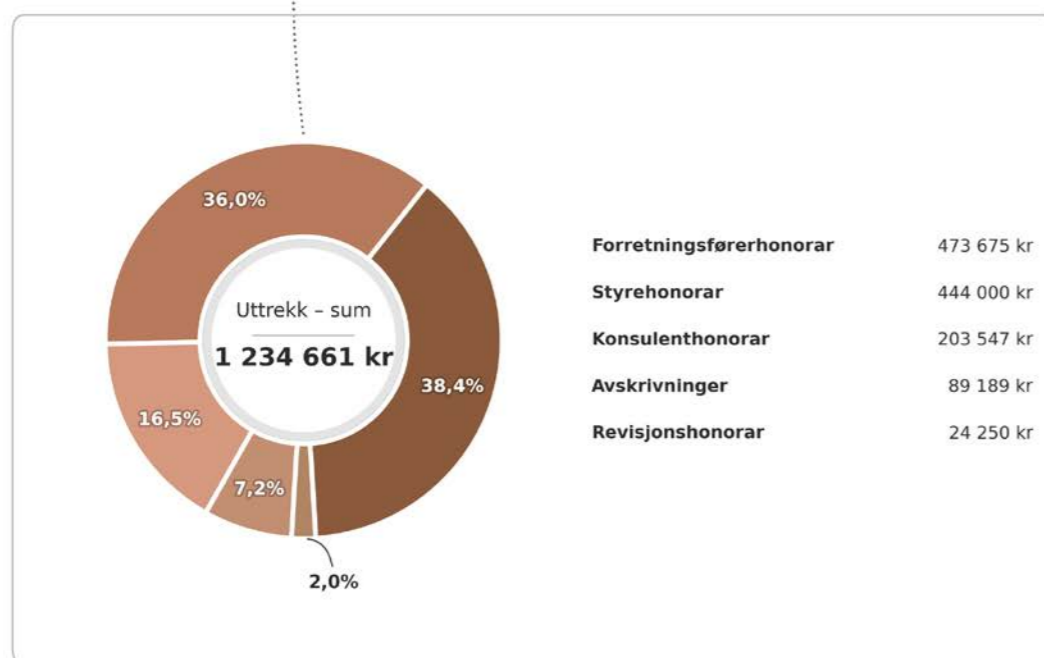
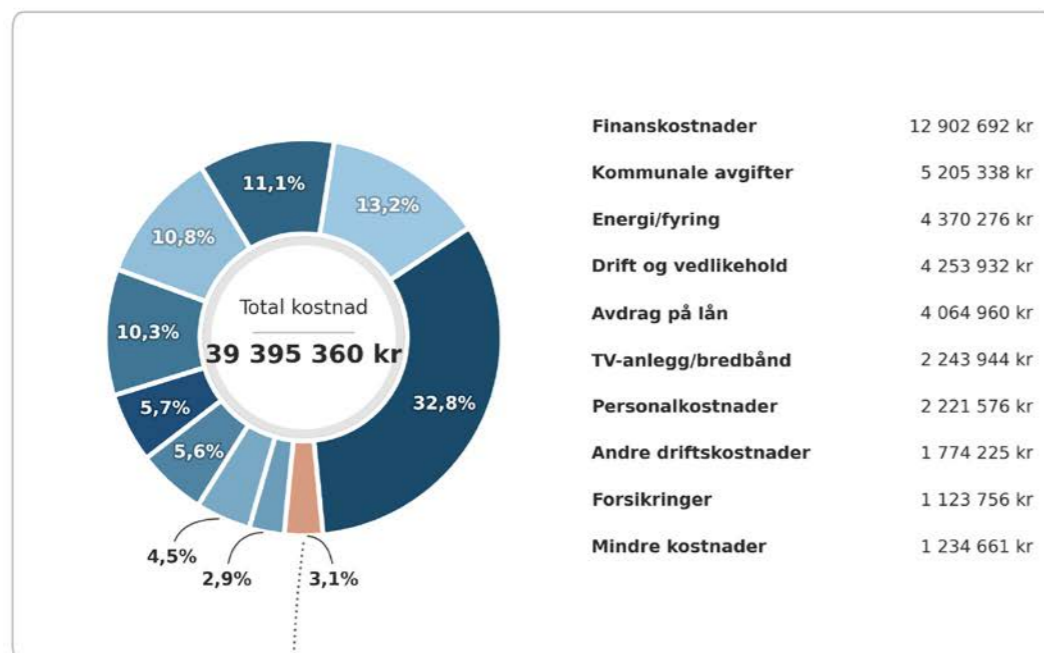
NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 587 100
Pantelån	244 807 999
Beregnete IN forpliktelser	10 644 333
TOTALT	259 039 432

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

Bygninger	63 991 875
Tomt	2 354 877
TOTALT	66 346 752



Kostnadsforklaring – PLOGVEIEN BORETTSLAG 2025

Finanskostnader

Beløp: 12 902 692 kr

Renter og gebyrer på borettslagets lån. Påvirkes av rentenivå, lånetype og restgjeld.

Kommunale avgifter

Beløp: 5 205 338 kr

Lovpålagte gebyrer fra kommunen: vann- og avløp (VA) for leveranse/avledning av vann, renovasjon for avfallshåndtering, og eventuell eiendomsskatt der dette er innført. VA beregnes typisk etter stipulert eller målt forbruk; renovasjon etter abonnement og avfallsmengde; eiendomsskatt fastsettes av kommunen basert på taksert verdi og lokale satser.

Energi/fyring

Beløp: 4 370 276 kr

Strøm/fyring til fellesarealer og tekniske systemer. Påvirkes av forbruk, energipriser, isolasjon og styring.

Drift og vedlikehold

Beløp: 4 253 932 kr

Løpende drift og planmessig vedlikehold av bygninger, VVS, elektro og uteområder. Inkluderer også egenandeler ved forsikringssaker.

Avdrag på lån

Beløp: 4 064 960 kr

Nedbetaling av selve lånebeløpet. Ikke en driftskostnad i regnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 2 243 944 kr

Kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd. Kostnaden dekker abonnement og eventuelle tilleggspakker som fordeles på beboerne.

Personalkostnader

Beløp: 2 221 576 kr

Lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift for ansatte/engasjerte i borettslaget. Kan omfatte honorarer for driftstjenester, vaktmester, renhold eller annen innleid arbeidskraft. Variasjonen følger aktivitetsnivå og innleiebehov.

Andre driftskostnader

Beløp: 1 774 225 kr

Diverse driftskostnader som snørydding, grøntareal, containere, kontorrekvisita, porto, bankgebyrer og tillitsvalgtkostnader.

Forsikringer

Beløp: 1 123 756 kr

Felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekningsstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 473 675 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, likviditetsstyring, innkreving av felleskostnader og rådgivning.

Styrehonorar

Beløp: 444 000 kr

Fast godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer. Dekker styrearbeid, møter og oppfølging gjennom året.

Konsulenthonorar

Beløp: 203 547 kr

Rådgiver- og konsulenttenester utenom ordinær forretningsførsel. Kan gjelde juridisk bistand, teknisk vurdering eller prosjektrådgivning.

Avskrivninger

Beløp: 89 189 kr

Regnskapsmessig kostnad som uttrykker verdifall på varige driftsmidler over tid. Påvirker resultatet, men er ikke en direkte kontantutbetaling i året.

Revisjonshonorar

Beløp: 24 250 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet, inkludert kontrollhandlinger og rapportering.

Husordensregler for Plogveien Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25 April 2013

Revidert med nytt punkt 3-5 på generalforsamlingen 21 April 2016

Revidert med nytt punkt 2-6 på generalforsamlingen 25 April 2018

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

- (1) Husordensreglene er et supplement til vedtektene og omfatter bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer.
- (2) Hovedformålet er å sikre beboerne orden, ro og hygge i boligen, samt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

1-2 Ansvar

- (1) Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.
- (2) Ved overlating av bruk plikter andelseier å gjøre leietaker kjent med gjeldende husordensregler.

1-3 Sanksjoner

- (1) Brudd på husordensreglene anses som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Vesentlig mislighold kan medføre pålegg om salg.
- (2) Klager over brudd på husordensreglene meldes til styret. Kun skriftlige klager behandles.

2 FELLESAREALER

2-1 Uteområder

- (1) Fotball og andre ballspill er i borettslaget kun tillatt på den store lekeplassen.
- (2) Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken, da dette trekker skadedyr til borettslaget.
- (3) Parkering av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på utleide plasser eller i garasjer.
- (4) Skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt foran oppgangene.

2-2 Avfallsbrønner

- (1) Alt avfall skal pakkes inn i henhold til krav fra renholdsetaten før det kastes i avfallsbrønnene.
- (2) Avfallsbrønnene er kun beregnet på vanlig husholdningsavfall.
- (3) Det er ikke tillatt å kaste brennende gjenstander eller varm aske i avfallsbrønnene.
- (4) Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

2-3 Inngang, trapperom og kjeller

- (1) Oppgangsdørene og kjellerdørene skal være låst hele døgnet.
- (2) Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være av standard type.
- (3) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trapperom og kjellerganger. Dette skal oppbevares i egen bod eller sportsrom.
- (4) Vinduer i trappeoppgang skal være lukket, og må bare åpnes når lufting er nødvendig.
- (5) Risting av tøy i trapperom er ikke tillatt.
- (6) Bruk av åpen flamme i kjeller og boder er forbudt.
- (7) Når du forlater et rom i kjelleren skal lyset slukkes.

2-4 Sportsrom

- (1) Sportsrommet er beboernes ansvar. Brukere må holde det ryddig og rent.
- (2) Det er kun tillatt å lagre følgende gjenstander i sportsrommet:
 - a. Sykler
 - b. Sportsutstyr
 - c. Barnevogner
 - d. Rullatorer
 - e. Hageredskap

2-5 Vaskeri og tørkeplass

- (1) Vasketider reserveres på tavle i vaskeri. Reservert tid gjelder også utendørs tørkeplass.
- (2) Maskinene kan benyttes:
 - a. Hverdag 08:00-20:00 (tørkerom til 22:00).
 - b. Lørdag 09:00-17:00 (tørkerom til 18:00).
- (3) Det er ikke tillatt å bruke vaskeri eller utendørs tørkeplass på søndager eller offentlige høytidsdager.
- (4) Alle maskiner, vaskerom, ruller og tørkerom gjøres rent etter bruk. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk.
- (5) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

2-6 Garasjeanlegg

- (1) Formålet med garasjene er oppbevaring av kjøretøy. For å få leie garasje må man dokumentere at man disponerer kjøretøy. Det må til enhver tid være plass i garasjen for å kunne parkere dette kjøretøyet.
- (2) Utleie av garasjer er forbeholdt andelseiere. Fremleie er ikke tillatt.
- (3) Det er kun tillatt å oppbevare følgende i garasjene:
 - a. Kjøretøy
 - b. Hjul
 - c. Andre kjøretøyrelaterte gjenstander
- (4) Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i garasjene.
- (5) Brudd på vilkårene og/eller leiekontrakten for leie av garasje vil etter varsel kunne medføre oppsigelse av leieforholdet.

(6) Lading av ladbar motorvogn er kun tillatt på godkjent ladeinfrastruktur i garasjene, og krever gyldig avtale med borettslagets driftsleverandør av ladetjenester

3 BOLIG

3-1 Ro i leilighetene

- (1) Det skal være ro i leilighetene fra 22:00 til 06:00.
- (2) Musikkøvelser er ikke tillatt etter 21:00.
- (3) Lydanlegg må benyttes med varsomhet.
- (4) Lek i innendørs fellesarealer er ikke tillatt.
- (5) Banking, boring etc. er ikke tillatt på søndag og offentlig høytidsdag. Slik aktivitet er kun tillatt på hverdag 08:00-21:00 og lørdag 10:00-17:00.

3-2 Dyrehold

- (1) Dyrehold er ikke tillatt.
- (2) En andelseier som har særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslaget samt øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper dyreholdet vil medføre. Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn ett dyr, med mindre særlige grunner foreligger.
- (3) Dersom samtykke gis skal det fastsettes vilkår.

3-3 Radiatorer og lufting

- (1) Alle rom må holdes så varme at vannet i rørene ikke fryser.
- (2) Det er andelseiers ansvar å sørge for tilstrekkelig lufting av leiligheten for blant annet å unngå problemer knyttet til høy innvendig luftfuktighet.
- (3) Entrédøren må ikke brukes for utlufting til trapperom.

3-4 Balkong

- (1) Følgende er ikke tillatt på balkongene:
 - a. Tørking av tøy som er synlig over verandakant.
 - b. Henge tøy til lufting over verandakant.
 - c. Riste tøy eller sengeklær over verandakant.
 - d. Parabolantenne som henger på veggen eller går over verandakant.
 - e. Fuglebrett eller nek.
 - f. Bruk av andre typer grill enn gass og elektrisk.
 - g. Lagring av større gjenstander.

3-5 Oppbevaring av gassbeholdere med bestemmelser

- (1) Oppbevaring av gassbeholdere i kjeller og boder er ikke tillatt.
- (2) I leilighet/balkong er det maksimalt tillatt å oppbevare totalt 2 stk. gassbeholdere à inntil 11 kg.

Innstilling 2026

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år

Christer Sletvold

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Helga Dalsrud
Nina Christoffersen

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Ellen Schwartz

Styremedlemmer som ikke er på gjenvalg:

Trond Hønsi (har flyttet og slutter etter generalforsamlingen)
Robin Kopperud

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Heidi Dalberg
Liv Nordlund
Kristine Moholdt

E. Bo- og Miljøkomite

Nina Christoffersen
Heidi Dalberg

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 avgå stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.26

Selskapsnummer: 171 Selskapsnavn: PLOGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anders Nicolai Trætteberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arild Hafsaas og Vidar Ravneng er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 457 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer</p> <p>Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av kr 40 000 til styret i form av andre honorarer.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 Røyking på balkong - anbefaling til husordensregler</p> <p>Husordensreglene endres ihht sakens beskrivelse</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 8 Bruksendring fra utetørkebåser til uteområde med sitteplasser.</p> <p>Inngjerding av tørkebåser omgjøres til et sosialt sted for beboere</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Christer Sletvold

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

Helga Dalsrud

Nina Christoffersen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Ellen Schwartz

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Heidi Dalberg

Kristine Moholdt

Liv Nordlund

Bo- og miljøkomite (kun 2 skal velges)

Heidi Dalberg

Nina Christoffersen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Christer Sletvold

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ellen Schwartz

Sak 11 Mandat til å velge medlemmer til valgkomiteen

Styret får mandat til å sette sammen en valgkomité

For

Mot



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 PLOGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954570738

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 10. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 177.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 126

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arild Hafsaas og Vidar Ravneng er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 126

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 50

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: 124

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 52

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: 116

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 60

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 457 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 457 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 99

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 62

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av andre honorarer

Det har vært praksis i Plogveien borettslag at andre honorarer, herunder Byggehonorar, utbetales til Styret. I henhold til budsjett fastsatt for 2025 er det foreslått kr 40 000,-. Honoraret er å anse som et ekstra honorar utover ordinært styrehonorar vedtatt på ordinær generalforsamling. Kr 40 000,- skal derfor kompensere for at styret har hatt tapt arbeidstid hos sine arbeidsgivere for å utføre ekstra arbeid for Plogveien Borettslag.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av kr 40 000 til styret i form av andre honorarer.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av kr 40 000 til styret i form av andre honorarer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 64

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Røyking på balkong - anbefaling til husordensregler

Viser til at styret får stadige henvendelser om røyking på balkong og så vel som at det har blitt sendt inn som ønsker behandlet som sak på generalforsamling. I samråd med forslagsstiller presenterer styret saken.

1) Røyking på egen balkong er som hovedregel tillatt

Balkongen regnes som en del av den enkelte andelseiers private bruksrett. Innenfor denne bruksretten har borettslaget begrenset adgang til å innføre forbud eller sterke restriksjoner. Dette innebærer at borettslaget ikke kan fatte vedtak som i praksis hindrer en andelseier i å bruke balkongen til vanlig, lovlig bruk, herunder røyking.

2) Husordensregler kan regulere adferd – men bare innenfor rimelige grenser

Borettslaget kan vedta husordensregler som skal sikre godt bomiljø, herunder krav til ro i nattetimene. Regler må likevel være saklige, forholdsmessige og ikke gripe urimelig inn i den private bruksretten. Et generelt, tidsbestemt forbud mot røyking på balkonger for hele borettslaget vil ofte anses som uforholdsmessig og vanskelig å håndheve.

3) Beboere har plikt til å unngå urimelig sjenanse

Selv om røyking i utgangspunktet er tillatt på egen balkong, gjelder den generelle regelen om at bruk ikke må påføre andre urimelig eller unødvendig ulempe. Terskelen er høy, og vurderingen må være konkret. NOBL (som følger samme juridiske linje i NBBL-systemet) påpeker samtidig at tidsbegrensede restriksjoner kan være lovlige i spesielt belastede, dokumenterte tilfeller – forutsatt forholdsmessighet, dialog og at mildere tiltak er forsøkt først.

Viser til punkt 1, 2 og 3 og med dette som et utgangspunkt, ønsker vi å legge dette til i husordensreglene Styret anbefaler derfor å stemme for følgende:

Nytt punkt 3-4 (2):

Balkong (anbefaling, ikke forbud) for hele borettslaget

Beboere bes vise særskilt hensyn ved røyking på balkong mellom kl. 23:00 og 06:00, særlig der røyking kan påvirke naboers soveromsvinduer/ventiler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler for å ta inn en anbefaling i husordensreglene for å vise hensyn i periode mellom kl 23:00 - 06:00

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres ihht sakens beskrivelse

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Bruksendring fra utetørkebåser til uteområde med sitteplasser.

Fremmet av: Ellen Schwartz

Tørkeklassene blir veldig lite benyttet. Ønsker at inngjerdingen på alle tørkebåser ved hver blokk fjernes, og at det gjøres om til en plass med sitteplasser for beboere der de kan møtes og ha det hyggelig. Drift kan fjerne inngjerdingen og plassere benker med bord som borettslaget har i dag, så ingen stor kostnad for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget til å fjerne inngjerdingen av tørkebåser til et sosialt sted for beboere om sommeren.

Forslag til vedtak:

Inngjerding av tørkebåser omgjøres til et sosialt sted for beboere

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 57

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke lyktes å innhente nye kandidater til valgkomiteen. Dette valget er derfor fjernet

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Christer Sletvold (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christer Sletvold

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Nina Christoffersen (84 stemmer)

Helga Dalsrud (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nina Christoffersen

Helga Dalsrud

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Schwartz (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ellen Schwartz

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Heidi Dalberg (82 stemmer)

Kristine Moholdt (83 stemmer)

Liv Nordlund (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Heidi Dalberg

Kristine Moholdt

Liv Nordlund

Bo- og miljøkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Christoffersen (82 stemmer)

Heidi Dalberg (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nina Christoffersen

Heidi Dalberg

10. 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:

Christer Sletvold (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christer Sletvold

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Schwartz (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ellen Schwartz

11. Mandat til å velge medlemmer til valgkomiteen

Som følge av at ingen har meldt seg som kandidater til valgkomiteen i forbindelse med ordinær generalforsamling, ber styret om generalforsamlingens mandat til å selv sette sammen valgkomité i løpet av året.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å sette sammen en valgkomité

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 75

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 171

PLOGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PLOGVEIEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/171>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av andre honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i PLOGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arild Hafsaas og Robin Kopperud 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

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med ordinær Generalforsamling avholdt 03.04.2025 ble det avdekket at andre honorarer til styret ikke var opplyst som en sak som skulle behandles.

Det har vært praksis i Plogveien borettslag at andre honorarer, herunder Byggehonorar, utbetales til Styret. I henhold til budsjett fastsatt for 2025 er det foreslått kr 40 000,-.

Honoraret er å anse som et ekstra honorar utover ordinært styrehonorar vedtatt på ordinær generalforsamling. Kr 40 000,- skal derfor kompensere for at styret har hatt tapt arbeidstid hos sine arbeidsgivere for å utføre ekstra arbeid for Plogveien Borettslag.

For å sørge for en god og ryddig behandling, velger derfor styret å innkalle og avholde en ekstraordinær digital generalforsamling for å få nødvendig vedtak på plass før dette utbetales. Dette fordi saken ikke ble behandlet på ordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av kr 40 000 til styret i form av andre honorarer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.04.25

Selskapsnummer: 171 Selskapsnavn: PLOGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anders Nicolai Trætteberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arild Hafsaas og Robin Kopperud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Fastsettelse av andre honorarer

Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av kr 40 000 til styret i form av andre honorarer.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PLOGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954570738

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. april kl. 09:00 til 15. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 135.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 88

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arild Hafsaas og Robin Kopperud er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 47

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: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av andre honorarer

I forbindelse med ordinær Generalforsamling avholdt 03.04.2025 ble det avdekket at andre honorarer til styret ikke var opplyst som en sak som skulle behandles.

Det har vært praksis i Plogveien borettslag at andre honorarer, herunder Byggehonorar, utbetales til Styret. I henhold til budsjett fastsatt for 2025 er det foreslått kr 40 000,-.

Honoraret er å anse som et ekstra honorar utover ordinært styrehonorar vedtatt på ordinær generalforsamling. Kr 40 000,- skal derfor kompensere for at styret har hatt tapt arbeidstid hos sine arbeidsgivere for å utføre ekstra arbeid for Plogveien Borettslag.

For å sørge for en god og ryddig behandling, velger derfor styret å innkalle og avholde en ekstraordinær digital generalforsamling for å få nødvendig vedtak på plass før dette utbetales. Dette fordi saken ikke ble behandlet på ordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av kr 40 000 til styret i form av andre honorarer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: Alminnelig (50%)





Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 171
PLOGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PLOGVEIEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/171>

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

Analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Endre farge på garasjer i forbindelse med rehabilitering

Med vennlig hilsen,
Styret i PLOGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Camilla Heske Amundsen og Arild A. Hafsaas 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

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

Sak 5

Endre farge på garasjer i forbindelse med rehabilitering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vedtatt rehabilitering av alle frittstående garasjer. Rehabiliteringen omfatter skifte av kledningen.

I den forbindelse ønsker styret å løfte spørsmålet om fargevalg for generalforsamlingen. Det har blitt ytret ønske om å endre fargen fra rød (nåværende) til grå slik at det er mer samsvar med fargen som i dag er på blokkenes grunnmur og kledningsplater.

Dersom saken ikke oppnår alminnelig flertall vil styret fortsette med dagens farge.

Forslag til vedtak

Fargen på alle frittstående garasjer endres fra rød til grå

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.10.25

Selskapsnummer: 171 Selskapsnavn: PLOGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anders Nicolai Trætteberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Camilla Heske Amundsen og Arild A. Hafsaas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Valg av revisor</p> <p>Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Endre farge på garasjer i forbindelse med rehabilitering</p> <p>Fargen på alle frittstående garasjer endres fra rød til grå</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PLOGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954570738

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 158.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 120

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Camilla Heske Amundsen og Arild A. Hafsaas er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 121

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 36

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: 120

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor



I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 117

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Endre farge på garasjer i forbindelse med rehabilitering

Styret har vedtatt rehabilitering av alle frittstående garasjer. Rehabiliteringen omfatter skifte av kledningen.

I den forbindelse ønsker styret å løfte spørsmålet om fargevalg for generalforsamlingen. Det har blitt ytret ønske om å endre fargen fra rød (nåværende) til grå slik at det er mer samsvar med fargen som i dag er på blokkenes grunnmur og kledningsplater.

Dersom saken ikke oppnår alminnelig flertall vil styret fortsette med dagens farge.

Forslag til vedtak:

Fargen på alle frittstående garasjer endres fra rød til grå

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 42

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

VEDTEKTER

for Plogveien borettslag S. 171 org. nr. 954570738.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27. april 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 25. april 2013

Endret på ordinære generalforsamling 28. april 2022

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål.

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

(1) 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 tilsammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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.

(6) 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) Dette kan likevel bare skje til personer.

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

(4) 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.

(5) Nekte 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.

(6) 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.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram 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 overtakelsen 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 okt. 3-3(2), jfr. 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 Rettsgebyr. 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. Boret 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. Boligen kan ikke benyttes til ervervsvirksomhet som er til ulempe eller sjenanse for øvrige andelseiere 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. Andelseieren 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 andelseiernes 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 brukers 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 en 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 bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Forandringer som berører :

- Bygningens eksteriør - herunder oppsetting av :
- Private radioantenner
- TV – antenner
- Parabol antenner
- Markiser mv.

Er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som :

- Dører og vinduer innvendig
- Rør.
- Sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring.
- Ledninger med tilbehør.
- Varmekabler.
- Inventar.
- Utstyr inklusive vannklosett.
- Vasker.
- Apparater og innvendige flater.
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som:

- Rør fra innvendig stoppekran.
- Sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring.
- Ledninger med tilbehør.
- Varmekabler.
- Inventar.
- Utstyr inklusive slikt som vannklosett.
- Vasker.
- Apparater.
- Tapet.
- Gulvbelegg.
- Vegg.
- Gulv og himlingsplater.
- Skillevegger.
- Listverk.
- Skap.
- Benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for :

- Oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås / sluk og fram til borettslagets felles / hovedledning.
- Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda og liknende.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av 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 vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning.

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

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

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

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5 – 18.

5-4 Fjerning av fastmonterte ting.

(1) Det er ikke tillatt å fjerne fastmonterte ting fra leiligheten eks. radiatorer. Fjernes radiatorer må den oppbevares. Fastmonterte ting tilhører leiligheten/ borettslaget.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet.

6-1 Felleskostnader.

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget.

Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5 – 19.

(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) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnaden med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse.

7-1 Mislighold.

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

7-2 Pålegg om salg.

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

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

7-3 Fravikelse.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver.

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan krev 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. Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3 – 2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
4. Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet for 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 felleskostnader.

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 generalforsamlingen.

(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 og innkalling til generalforsamlingen.

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett.

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

9-6 Møteledelse og protokoll.

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

9-7 Stemmerett og fullmakt.

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 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 fremtredende 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 borettslagsloven §§ 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 personlig 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 forhold 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, jfr. 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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Plogveien Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25 April 2013

Revidert med nytt punkt 3-5 på generalforsamlingen 21 April 2016

Revidert med nytt punkt 2-6 på generalforsamlingen 25 April 2018

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

- (1) Husordensreglene er et supplement til vedtektene og omfatter bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer.
- (2) Hovedformålet er å sikre beboerne orden, ro og hygge i boligen, samt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

1-2 Ansvar

- (1) Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.
- (2) Ved overlating av bruk plikter andelseier å gjøre leietaker kjent med gjeldende husordensregler.

1-3 Sanksjoner

- (1) Brudd på husordensreglene anses som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Vesentlig mislighold kan medføre pålegg om salg.
- (2) Klager over brudd på husordensreglene meldes til styret. Kun skriftlige klager behandles.

2 FELLESAREALER

2-1 Uteområder

- (1) Fotball og andre ballspill er i borettslaget kun tillatt på den store lekeplassen.
- (2) Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken, da dette trekker skadedyr til borettslaget.
- (3) Parkering av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på utleide plasser eller i garasjer.
- (4) Skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt foran oppgangene.

2-2 Avfallsbrønner

- (1) Alt avfall skal pakkes inn i henhold til krav fra renholdsetaten før det kastes i avfallsbrønnene.
- (2) Avfallsbrønnene er kun beregnet på vanlig husholdningsavfall.
- (3) Det er ikke tillatt å kaste brennende gjenstander eller varm aske i avfallsbrønnene.
- (4) Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

2-3 Inngang, trapperom og kjeller

- (1) Oppgangsdørene og kjellerdørene skal være låst hele døgnet.
- (2) Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være av standard type.
- (3) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trapperom og kjellerganger. Dette skal oppbevares i egen bod eller sportsrom.
- (4) Vinduer i trappeoppgang skal være lukket, og må bare åpnes når lufting er nødvendig.
- (5) Risting av tøy i trapperom er ikke tillatt.
- (6) Bruk av åpen flamme i kjeller og boder er forbudt.
- (7) Når du forlater et rom i kjelleren skal lyset slukkes.

2-4 Sportsrom

- (1) Sportsrommet er beboernes ansvar. Brukere må holde det ryddig og rent.
- (2) Det er kun tillatt å lagre følgende gjenstander i sportsrommet:
 - a. Sykler
 - b. Sportsutstyr
 - c. Barnevogner
 - d. Rullatorer
 - e. Hageredskap

2-5 Vaskeri og tørkeplass

- (1) Vasketider reserveres på tavle i vaskeri. Reservert tid gjelder også utendørs tørkeplass.
- (2) Maskinene kan benyttes:
 - a. Hverdag 08:00-20:00 (tørkerom til 22:00).
 - b. Lørdag 09:00-17:00 (tørkerom til 18:00).
- (3) Det er ikke tillatt å bruke vaskeri eller utendørs tørkeplass på søndager eller offentlige høytidsdager.
- (4) Alle maskiner, vaskerom, ruller og tørkerom gjøres rent etter bruk. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk.
- (5) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

2-6 Garasjeanlegg

- (1) Formålet med garasjene er oppbevaring av kjøretøy. For å få leie garasje må man dokumentere at man disponerer kjøretøy. Det må til enhver tid være plass i garasjen for å kunne parkere dette kjøretøyet.
- (2) Utleie av garasjer er forbeholdt andelseiere. Fremleie er ikke tillatt.
- (3) Det er kun tillatt å oppbevare følgende i garasjene:
 - a. Kjøretøy
 - b. Hjul
 - c. Andre kjøretøyrelaterte gjenstander (
- (4) Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i garasjene.
- (5) Lading av ladbar motorvogn er ikke tillatt i garasjene. Det elektriske anlegget er ikke dimensjonert for dette.

(6) Brudd på vilkårene og/eller leiekontrakten for leie av garasje vil etter varsel kunne medføre oppsigelse av leieforholdet.

3 BOLIG

3-1 Ro i leilighetene

- (1) Det skal være ro i leilighetene fra 22:00 til 06:00.
- (2) Musikkøvelser er ikke tillatt etter 21:00.
- (3) Lydanlegg må benyttes med varsomhet.
- (4) Lek i innendørs fellesarealer er ikke tillatt.
- (5) Banking, boring etc. er ikke tillatt på søndag og offentlig høytidsdag. Slik aktivitet er kun tillatt på hverdag 08:00-21:00 og lørdag 10:00-17:00.

3-2 Dyrehold

- (1) Dyrehold er ikke tillatt.
- (2) En andelseier som har særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslaget samt øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper dyreholdet vil medføre. Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn ett dyr, med mindre særlige grunner foreligger.
- (3) Dersom samtykke gis skal det fastsettes vilkår.

3-3 Radiatorer og lufting

- (1) Alle rom må holdes så varme at vannet i rørene ikke fryser.
- (2) Det er andelseiers ansvar å sørge for tilstrekkelig lufting av leiligheten for blant annet å unngå problemer knyttet til høy innvendig luftfuktighet.
- (3) Entrédøren må ikke brukes for utlufting til trapperom.

3-4 Balkong

- (1) Følgende er ikke tillatt på balkongene:
 - a. Tørking av tøy som er synlig over verandakant.
 - b. Henge tøy til lufting over verandakant.
 - c. Riste tøy eller sengeklær over verandakant.
 - d. Parabolantenne som henger på veggen eller går over verandakant.
 - e. Fuglebrett eller nek.
 - f. Bruk av andre typer grill enn gass og elektrisk.
 - g. Lagring av større gjenstander.

3-5 Oppbevaring av gassbeholdere med bestemmelser

- (1) Oppbevaring av gassbeholdere i kjeller og boder er ikke tillatt.
- (2) I leilighet/balkong er det maksimalt tillatt å oppbevare totalt 2 stk. gassbeholdere à inntil 11 kg.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	148/1.Felt A. Bl.4. Plogvn. Manglerud.	Journalnr.	57/575.	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-
Arbeids art	Nybygg.	Innlevert	15/3-57.		
Bygningens art	Boligblokk.				
Byggherre	OBOS på vegne av Plogvn. borettslag, Torggt. 17.				
Byggemelder	A/L U.S.B.L.s planleggingsavd., Riddervoldsgt. 2.				

Dato

14. mai 1957. RGO/AaK.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd som i møte den 8/5-1957 fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet vil ikke motsette seg at de foreslåtte lysforhold for stuene godkjennes."

Unntak fra bygningsvedtektenes § 93 vedrørende bekledning av hårde trefiberplater i baderom meddeles.

Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, jfr. vedlagte gjenparter av 8/4- og 15/4-1957.

Vedrørende størrelse av flammeskjerm over garasjeporter forutsettes dette avtalt direkte med brannvesenet.

Regler av 9/7-1941 for anordning av ventilasjon må følges.

Byggearbeidet forutsettes utført på en slik måte at eksisterende vegetasjon blir minst mulig skadet. Det må snarest mulig konfereres med parkvesenet.

For øvrig vises til pkt. 1 og 7 (se omstående side.)

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. Ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input type="checkbox"/> B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggesøye-Kontoret, Klingenberggt. 4, tlf. *41 01 50. | <input checked="" type="checkbox"/> E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. Ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input checked="" type="checkbox"/> G. Tegningene være stemplet av Oslo byggesøyevektor, Klingenberggt. 4, tlf. 41 01 50. | <input checked="" type="checkbox"/> H. Vann- og kloakkforholdene være i orden. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> I. Vann- og kloakkvesenets uttalelse foreligge, jfr. byplankontorets påtegning av 27/3-57 på områdekartet. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> J. Naboprotekt være behandlet av byplankontoret. |

H & J - Jordem fly brev

M 7 57 AB

K. Frogner
bem.

R. Glass-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1:200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbeholdt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennom bryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plasseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstuba må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen.

A/L. U.S.B.L.s planleggingsavd.,
Riddervoldsgt. 2,
Oslo.

Ad 7 stk. boligblokker på gnr. 148, bnr. 1, felt A,
tilh. Oslo Bolig og Sparelag på vegne av A/L Plogvn. borettslag.

Deres skriv av 22/8-1957 med søknad vedrørende utførelse av kortveggene ved balkongene har vært oversendt Oslo brannvesen som uttaler seg i samsvar med vedlagte gjenpart av 9/9-1957.

Idet bygningskontrollen henholder seg til brannvesenets uttalelse kan søknaden ikke godkjennes.

I henhold hertil må kortveggene isoleres med brannfast materiale.

Oslo bygningskontroll, den 17. september 1957.

Y. Riis
bem.

R. Glasø-Olsen.

Oslo kommune
Bygningsskontrollen.
Trondheimsveien 5.

RGO/Krw

Jnr.
57/575

A/L Ungdommens Selvbyggerlag,
Planleggingsavdelingen,
Riddervoldsgate 2, Oslo.

Ad. boligblokk på g.nr. 148, b.nr. 1 felt A bl.
Banglerud tilhørende CBS på vegne av A/L Flogveien borettslag.

Tilleggsanneldte kjellerplan, vårt tegning nr. 7, approberes.

Helserådet og brannvesenet har anbefalt tilleggsanneldelsen, jfr.
vedlagte gjenpart av 28/9 og 2/10 1957.

Tidligere approbert tegning, vårt tegning nr. 1, utgår (er makulert)

Forøvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningsskontroll, den 9. oktober 1957.

Y. Riis
bem.

R. Glasö-Olsen

A/L Ungdommens Selvbyggerlag,
Planleggingsavdelingen,
Riddervoldsgt. 2,

8, november 1957.

O s l o .

Arkitekt Glasö-Olsen.

RGO/SH 57/575

Ad: Boligblokk. Gnr. 148, bnr. 1. Felt A. Blokk 4. Tilhørende:
A/L Ungdommens Selvbyggerlag.

Tilleggsanneldte kjellerplan, vårt tegn.nr. 8 approberes.

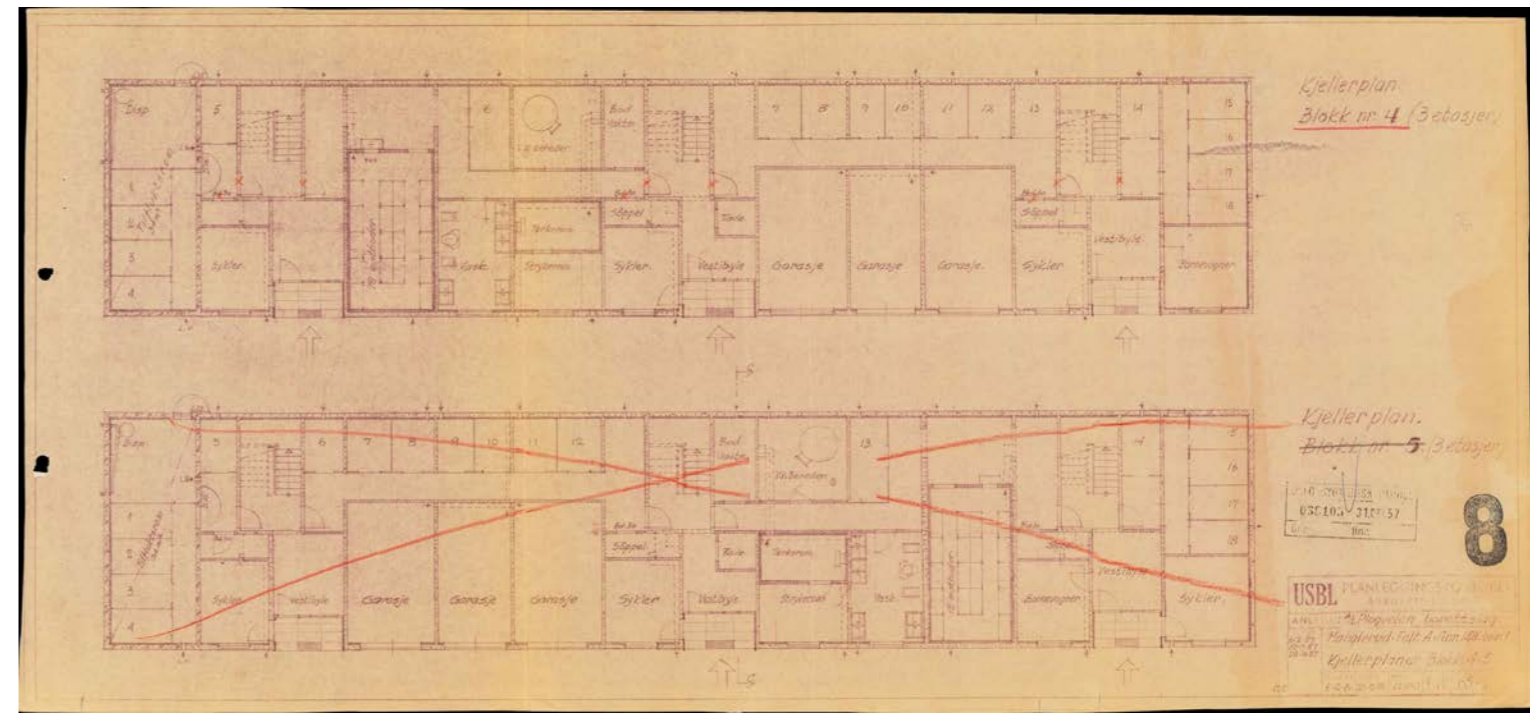
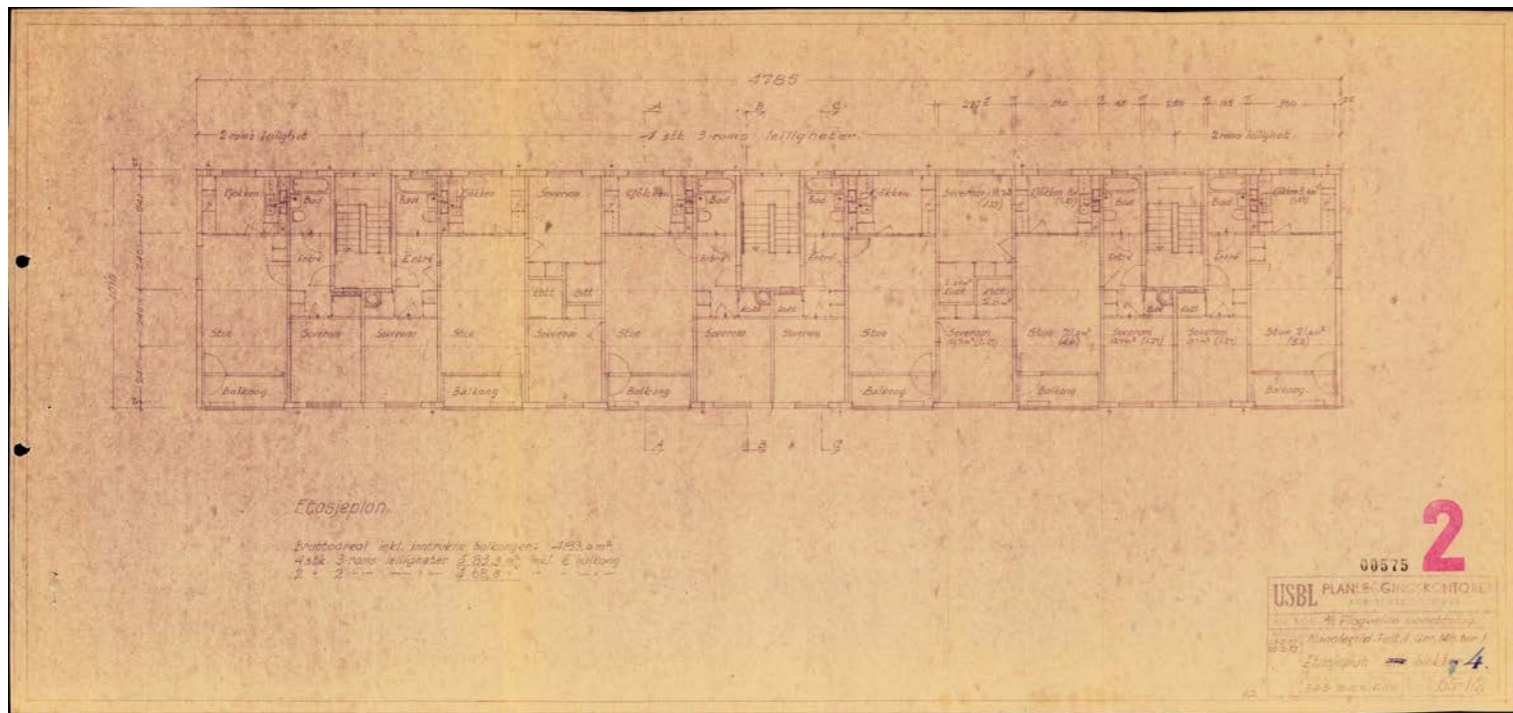
Tidligere approberte kjellerplan, vårt tegn.nr. 7, utgår, og
må innsendes hertil (arkitekt Glasö-Olsen) for makulering.

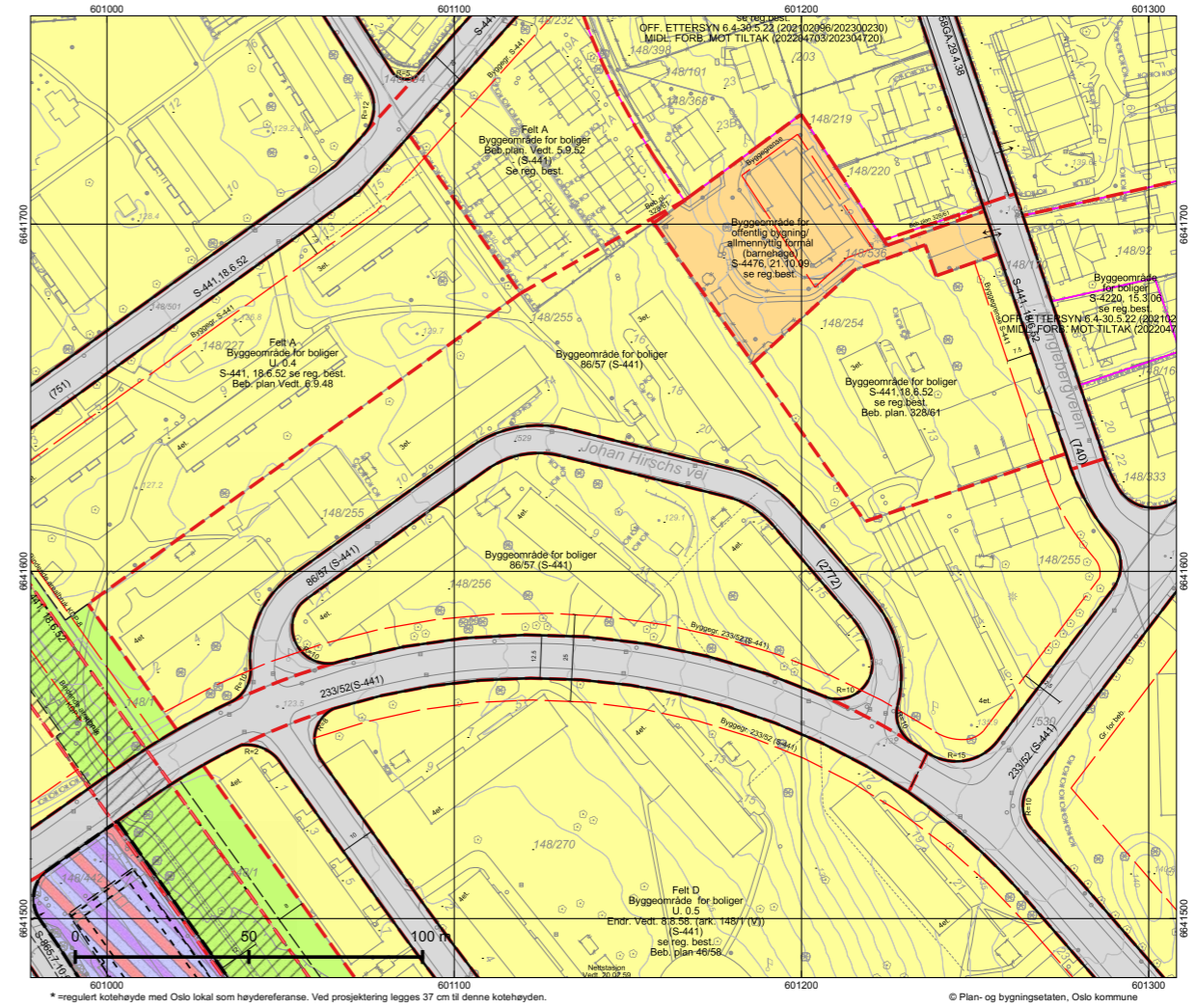
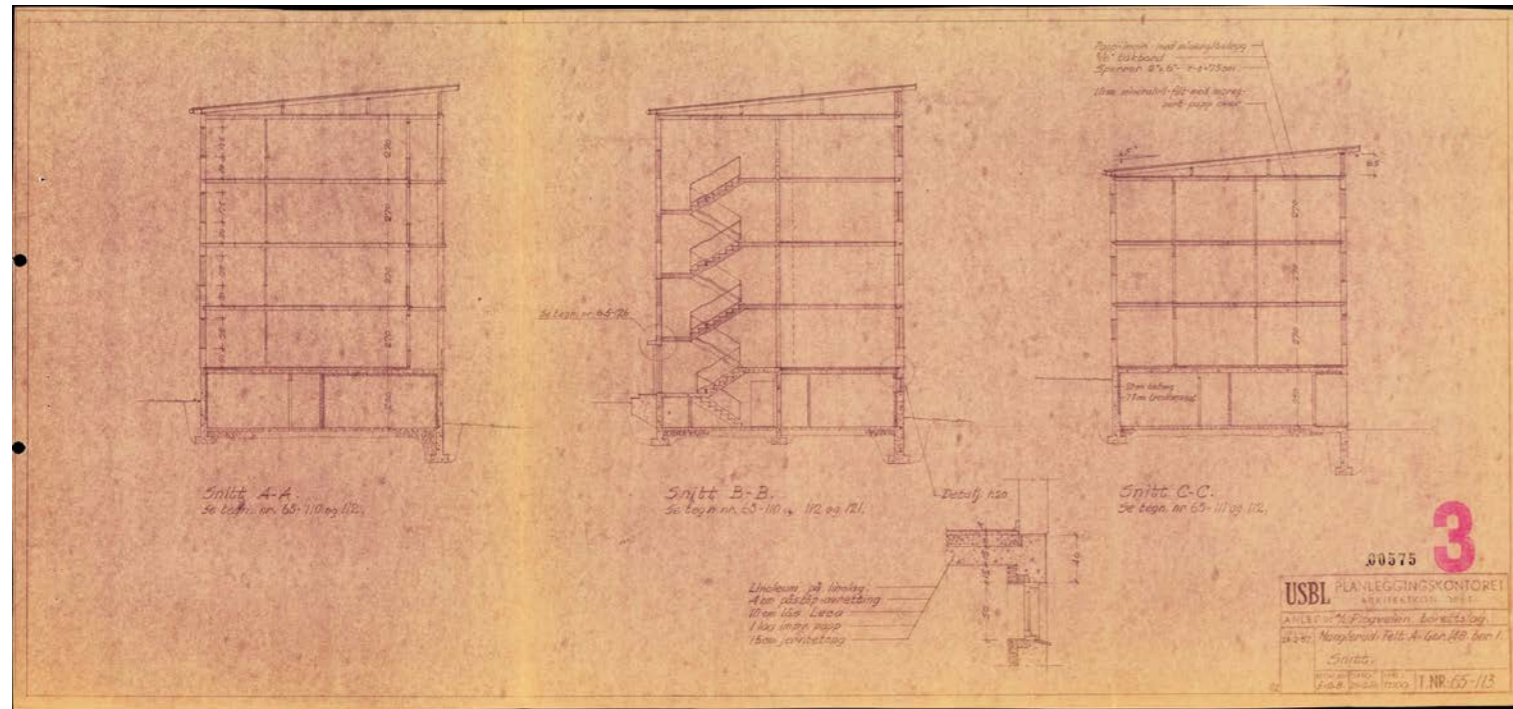
Forøvrig henvises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningsskontroll

Y. Riis.
bem.

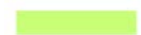
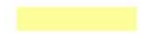


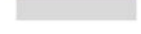
R. Glasö-Olsen.

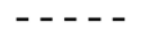

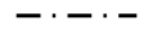












 Oslo	Dato: 23.04.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone Høydereferanse: - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	
	Originalformat: A3 Adresse: JOHAN HIRSCHIS VEI 20	
	Gnr/Bnr: 148/255 PlottID/Best.nr: 335026/ 86531236	
	Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV	
Kommenter:		
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.		
Se tegnforklaring på eget ark		




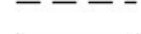

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



-  40 - Friområde/park
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  130 - Kontor m.tilh.anlegg
-  149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

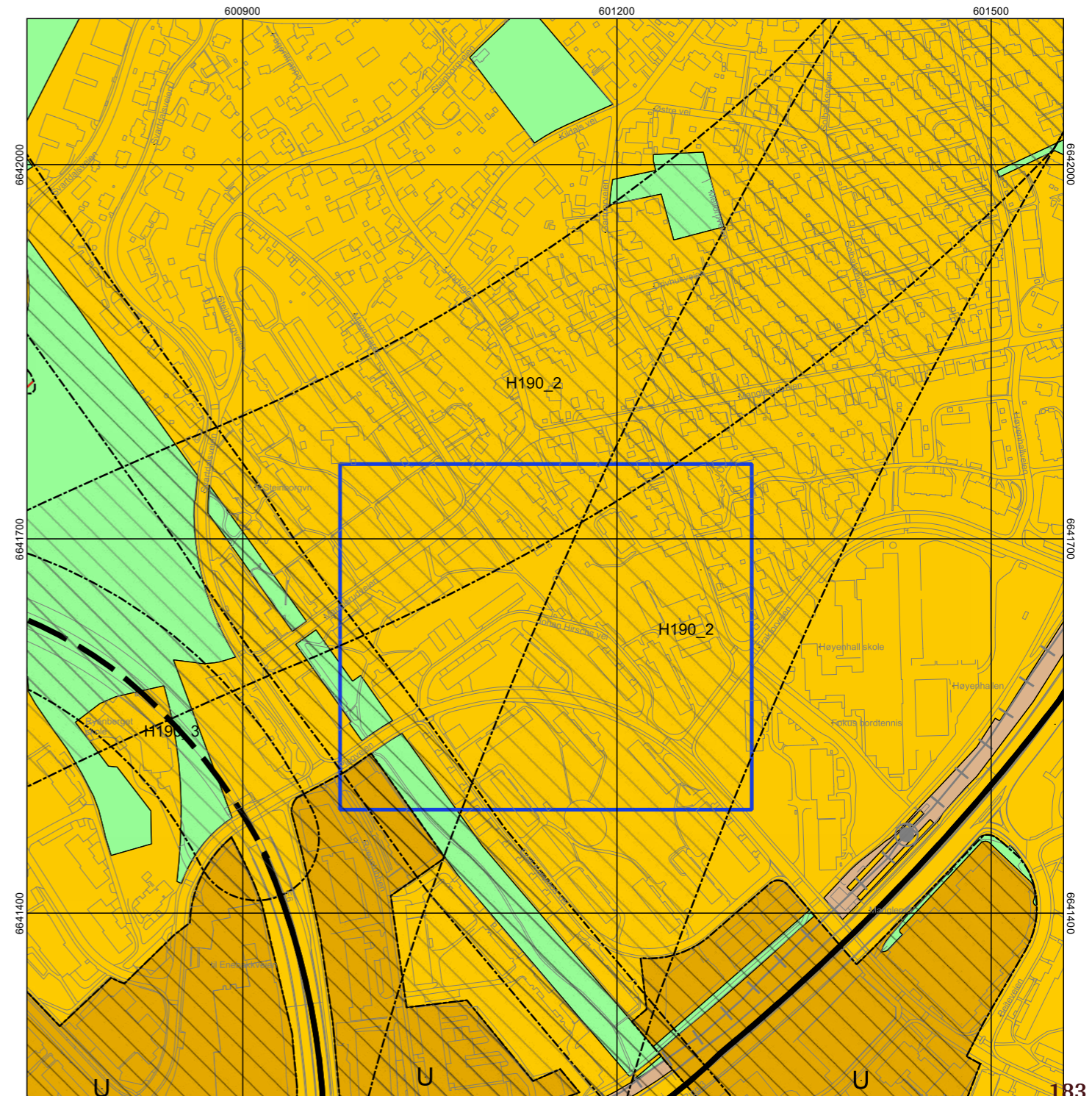
-  RpBestemmelseGrense
-  RbFareOmråde
-  RpFareGrense

-  50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
-  312 - Fortau
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense

-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)

-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Beregnet senterlinje veg
-  Byggegrense
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

-  Inn-/utkjøring
-  Avkjørsel



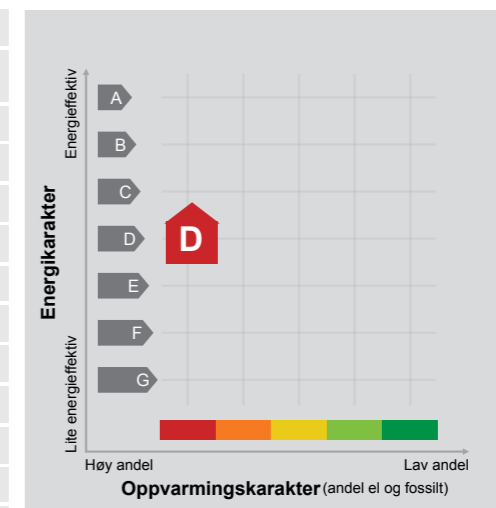
Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+— Fjernveg	Bane, eksisterende
—+— Markagrense	Havn, eksisterende
----- Plangrense	Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtidig	Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+— Turvei	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
● T-banestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
● Jernbanestasjon (ikke juridisk)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	Småbåthavn, fremtidig
○ Eksisterende kollektivknutepunkt	Naturområde
○ Fremtidig kollektivknutepunkt	Friluftsområde
□ Spredt boligbebyggelse	Ytre by (utviklingsområder)
□ Bestemmelsesgrense	Indre by (utviklingsområder)
□ Aktivitetssone marka	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging

Energiattest for flerboligbygg



Attesten gjelder	Energiattester PLOGVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80341822
Merkenummer	Energiattest-2025-212248
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energiarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren 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 energiarakteren. 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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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: 1956

Bygningsmateriale:

BRA: 51

Ant. etg. med oppv. BRA:

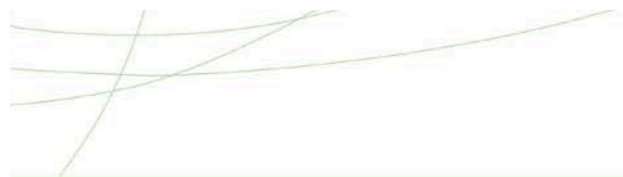
Detaljert vegger: Ja

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

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

Piktogrammer for 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.



Nabolagsprofil

Johan Hirschs vei 20 - Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Manglerudveien Linje 70, 70N	4 min	0.4 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	22 min	1.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min	3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	5.2 km

Skoler

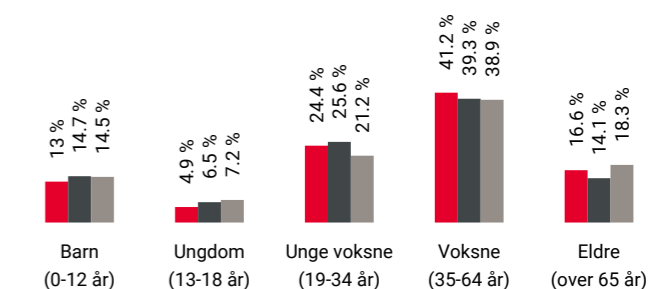
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	4 min	0.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	6 min	0.5 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	13 min	1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	21 min	1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min	1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min	2.8 km

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


Husmannsplassen barnehage (1-6 år) 80 barn	3 min	0.2 km
Manglerud barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min	0.3 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min	0.3 km


Dagligvare

Kiwi Ryenstubben	5 min
Meny Manglerud	5 min

Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

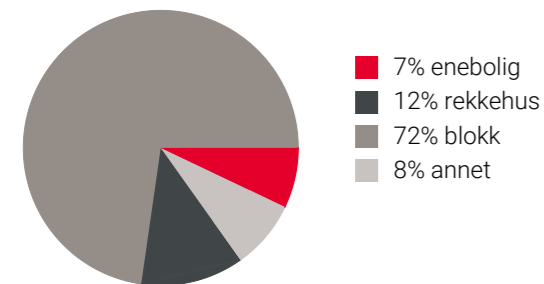
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

 Svartdalen balløkke	3 min	
Ballspill	0.3 km	
 Høyehall skole	5 min	
Ballspill, fotball	0.4 km	
 Fresh Fitness Manglerud	5 min	
 Manglerud bad	12 min	

Boligmasse







«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»

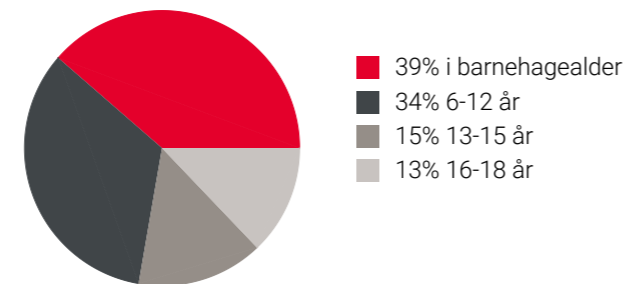
Sitat fra en lokalkjent



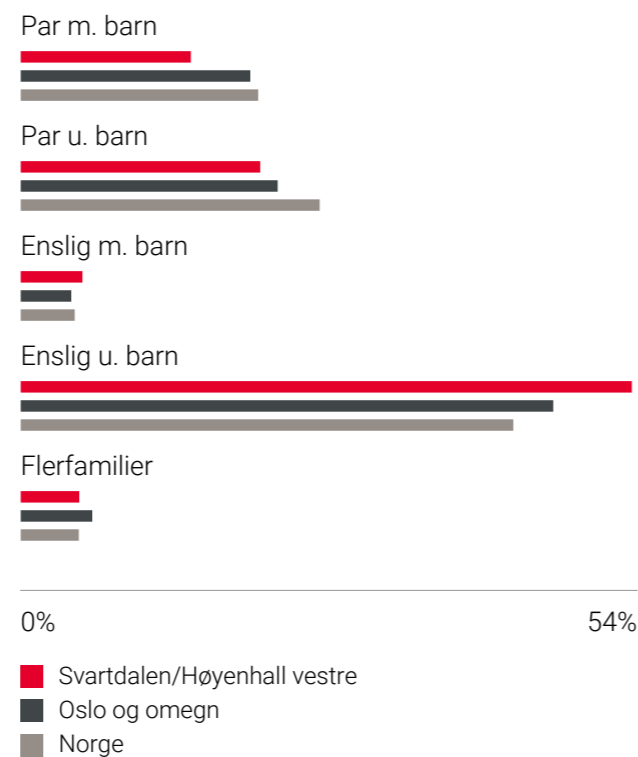
Varer/Tjenester

-  Manglerud Senter 5 min 
-  Apotek 1 Manglerud 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

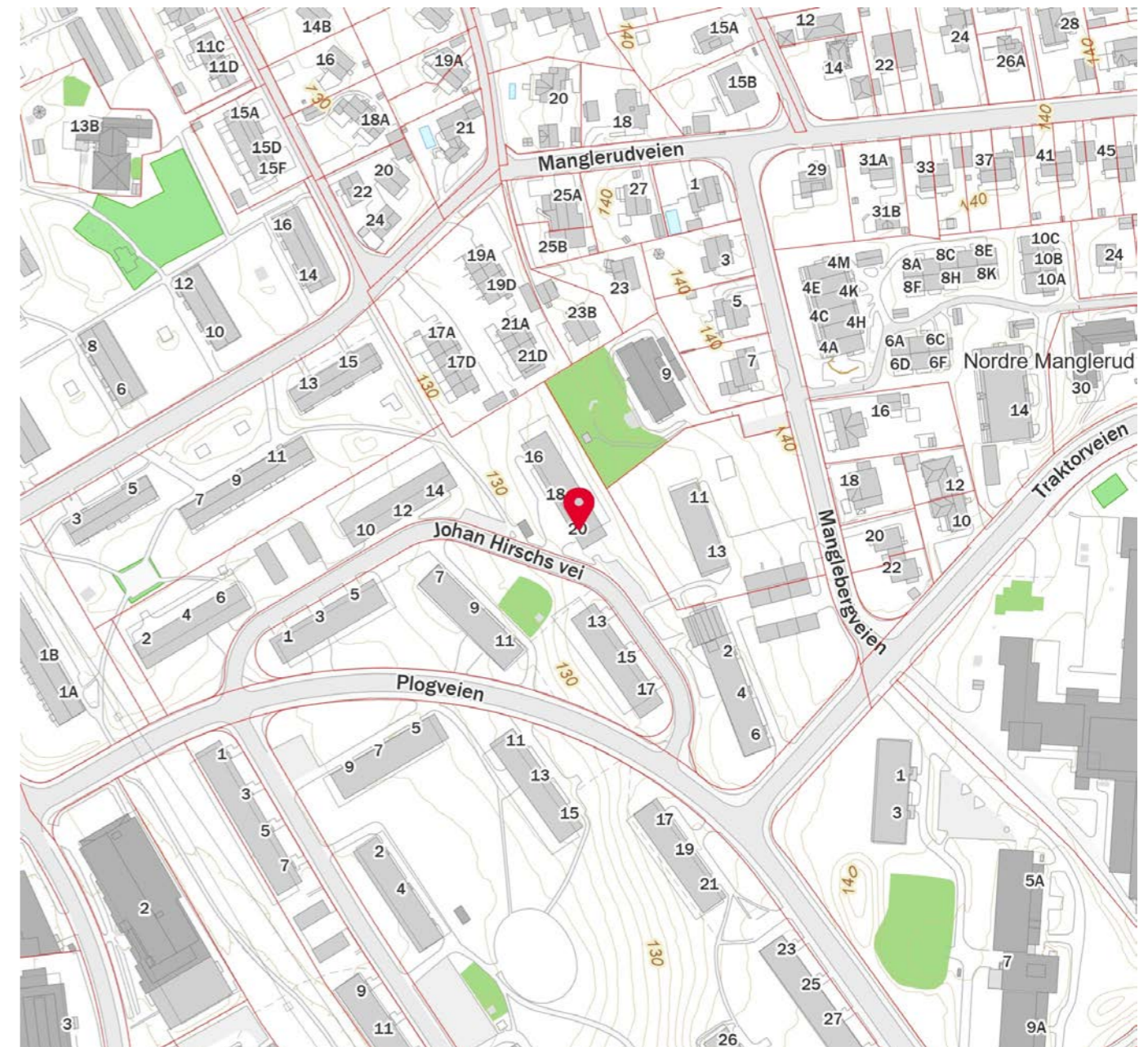
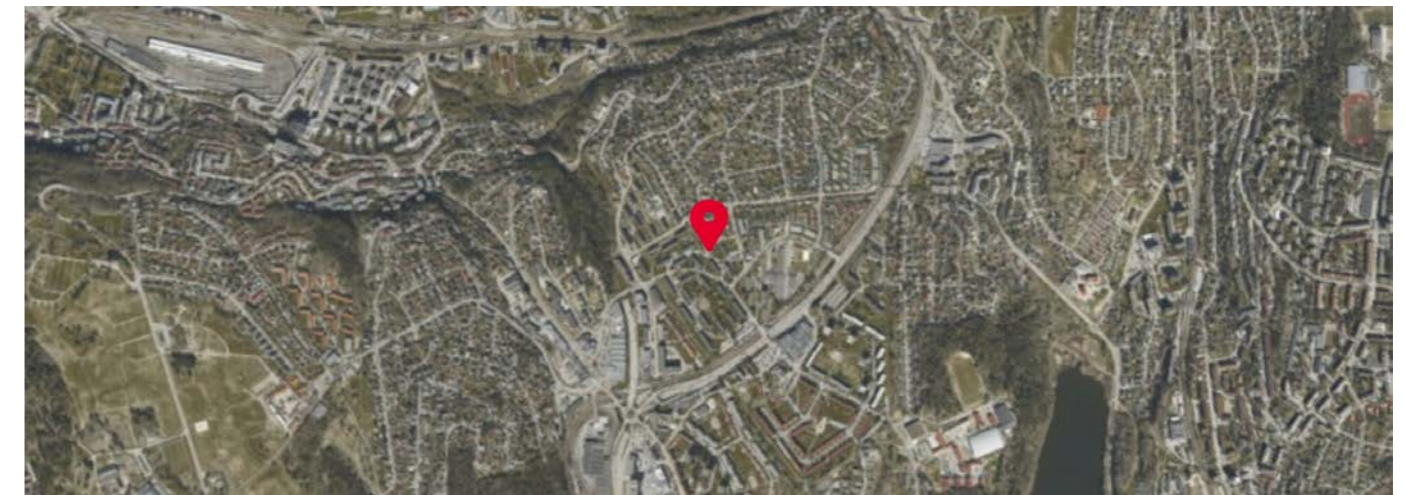


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Johan Hirschs vei 20
0678 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Fabian Kinga

Telefon: 977 64 164
E-post: fabian.kinga@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre