NORDVIK

Johan Hirschs vei 3

Andelsleilighet | 68 kvm | 2 soverom



Velkommen til

Johan Hirschs vei 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
64	Vedlegg
72	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.03.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og oppgradert 3-R med flott plassering i 4. etg. *Innglasset balkong *Flott utsyn *God standard *Nytt baderom (2021)

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 290 551,-**
Fellesgjeld	**580 765,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 725,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Johan Hirschs vei 3!

-En pen og innbydende 3-roms andelsleilighet med gjennomgående god planløsning, to soverom og en herlig innglasset balkong som fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året. Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og er oppgradert med malte overflater og nye gulv, noe som gir et lyst og moderne uttrykk. Baderommet ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2021, og samme år ble også vinduer, balkongdør, tak og fasader oppgradert.

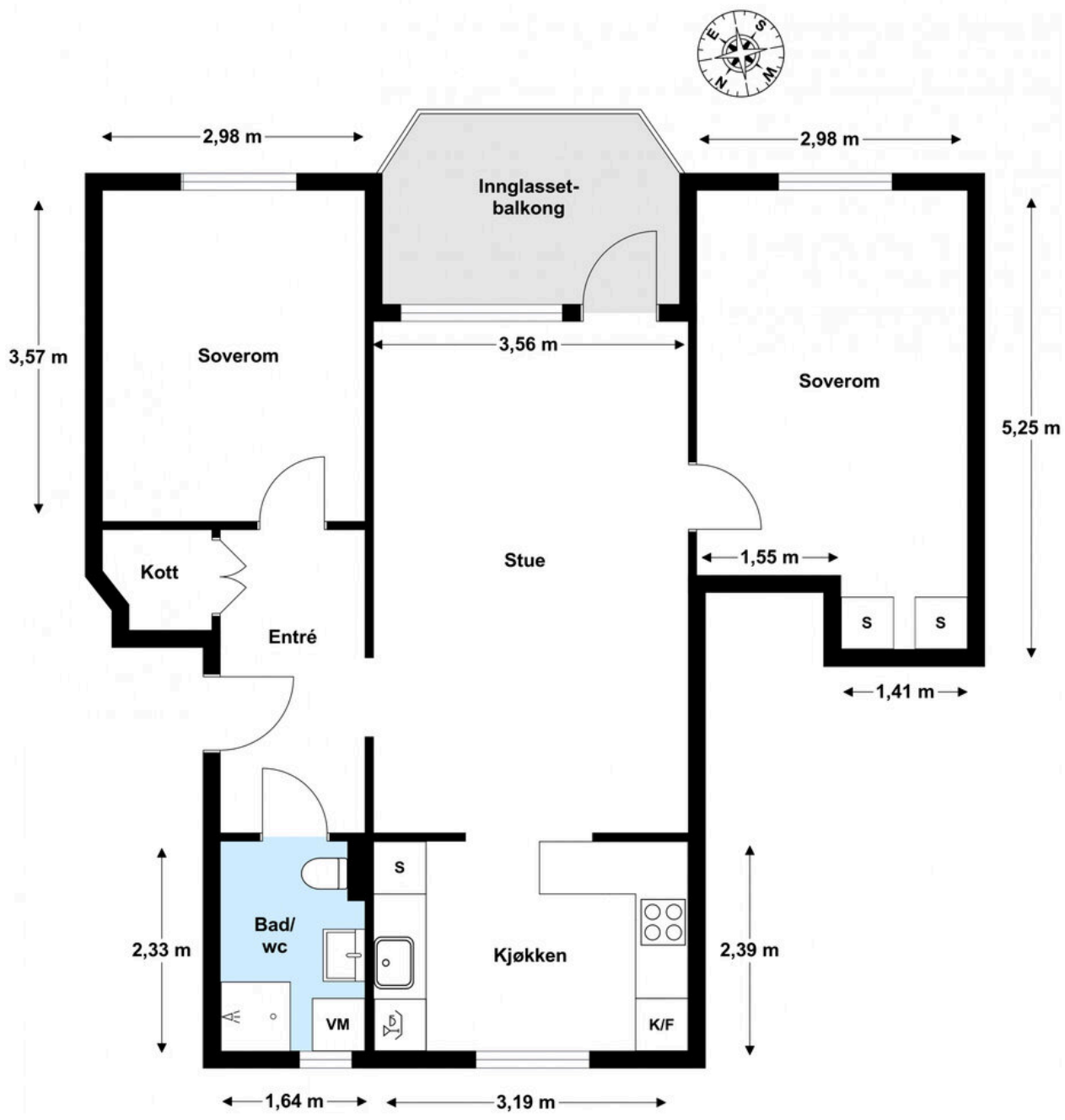
-Boligen disponerer kjellerbod, og felleskostnadene inkluderer blant annet varmtvann, fyring, TV/internett og kommunale avgifter. Her bor du i et veletablert borettslag med grønne fellesarealer, nær kollektivtransport, servicetilbud og flotte turmuligheter ved Østensjøvannet og i Østmarka.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 75 kvm

Johan Hirschs vei 3

4. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS






















LIBERTA




BOSCH





























Utsyn til grønne fellesarealer skaper en åpen og trivelig ramme rundt boligen.





Borettslaget har hyggelige uteområder med gressplener, sitteplasser og et grønt bomiljø.

Fellesområdene er pent opparbeidet og byr på luftige omgivelser mellom blokkene.







I nærområdet finner du gode tilbud innen kultur, fritid og aktivitet.





Kort vei til butikker, servicetilbud og det du trenger i hverdagen.

Området byr på fine gang- og sykkelveier samt gode muligheter for rekreasjon ute.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0060/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Johan Hirschs vei 3, 0678 OSLO
Gnr 148, bnr 256 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 368 i Plogveien Borettslag, org.nr. 954570738

Selger
Børge Leknes

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
580 765,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 280 765,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 290 551,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 300 051,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
4. etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 68 kvm. - Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, baderom og kott
BRA-b: 7 kvm. - Innglasset balkong
Total BRA: 75 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. - Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Boligen har fantastiske solforhold for morgenfugler. Det er direkte morgensol som står rett inn i leiligheten og på den innglassede balkongen fra tidlig morgen og frem til ca. kl. 13:00–14:00. Siden leiligheten ligger høyt i 4. etasje, er den svært lys og luftig også etter at solen har flyttet seg til den andre siden av bygget. Iht. selger.

Innhold
Leiligheten består av:

Entré, stue, kjøkken, innglasset balkong, 2 soverom, baderom og kott.
Disponerer i tillegg en kjellerbod.

Spørsmål til selger.
Her er hva selger har å si om boligen og nærområde:

1 .Hva kommer dere til å savne med boligen/området?

Jeg kommer virkelig til å savne de rolige morgenene hvor morgensolen strømmer rett inn gjennom vinduene og fyller leiligheten med lys. Det har vært et fast rituale å nyte frokosten på den innglassede balkongen – det føles som en forlengelse av stuen og er det perfekte stedet å trekke seg tilbake, uansett vær.
Noe av det mest unike med å bo her i 4. etasje er kombinasjonen av den dype stillheten og det grønne, frodige utsynet, samtidig som man er utrolig sentralt plassert med både T-bane og buss rett i nærheten. Jeg har satt stor pris på de romslige rommene som gir en luftig og god romfølelse man sjelden finner i nyere bygg.

2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?

En av mine absolutte favoritter er turen rundt Østensjøvannet, som ligger i behagelig gangavstand.Dette har vært en "go-to" for mine joggerunder. Ellers er Ekeberg rett i nærheten med mye fine turområder og det er kort veit til Østmarka.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)?

Nabolaget og oppgangen oppleves som veldig trygt og rolig. Her bor det en fin blanding av både småbarnsfamilier, førstegangskjøpere og eldre som har bodd i borettslaget lenge. Det er en hyggelig tone i gangene, og det er naturlig å slå av en prat med naboene man møter.

Borettslaget tillater dyrehold etter søknad til styret, og det er flere i området som har kjæledyr. Plogveien borettslag er generelt preget av stabilitet og trygghet, med store grøntarealer mellom blokkene som gjør det trivelig å bo her.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.

Nærmiljøet rundt Johan Hirschs vei er svært praktisk og innholdsrikt. For hverdagsandlingen har man både Kiwi Ryenstubben og REMA 1000 Ryen i umiddelbar nærhet. Når man trenger et bredere utvalg av butikker og servicetilbud, er Manglerud Senter flittig brukt.

Kollektivtilbudet er utmerket, med kort vei til både Manglerud og Ryen T-banestasjon, som tar deg raskt til sentrum. I tillegg går 70-bussen fra Manglerudveien, noe som gir stor fleksibilitet i hverdagen.

Området er perfekt for en aktiv livsstil. Her finner man det moderne Manglerud bad, og for treningsentusiaster er det et Fresh Fitness-senter på Manglerud Senter. Det er rikelig med lekeplasser for barn, og kort vei til Manglerud skole. For de som er glade i å løpe eller gå tur, er veien kort til flotte joggeløyper i grønne omgivelser.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Utvendig:
Lavblokk over 4 etasjer oppført i 1958. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er kledd med fasadeplater og trepanel ved balkongpartier. Flat (pulttak)
takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Tak og fasader ble renovert i 2021. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2021.
Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35dB). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2021. Sydøstvendt innglasset balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Rekkverk i stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Panelte endevegger og yttervegg. Det er montert strømuttak og utelampe. Balkongen ble innglasset i 2021.

Innvendig:
Gulvflater: 1-stavs eikeparkett i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Gulvbelegg i kott. Veggflater:
Hovedsakelig malte, slette overflater (sparklede og malte plater samt puss/betong). Himlinger:
Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, kjøkken og på begge soverom. Malte betonghimlinger i stue og kott. Hvite, glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter.
Malte skapdører til kott. To garderobeskap med laminerte fronter på hovedsoverommet. Takmontert gardinskinne på hovedsoverommet.

Våtrom:
Bad/wc ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Det er vindu i PVC-materiale med flislagt vinduspost i dusjsonen. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning

med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med LED-belysning. Vegghengte overskap med hvite, profilerte fronter. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i forniklet kobber og plast, type rør-i-rør. Avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskapet er plassert i vegg over toalett med overløp til badegulv.

Kjøkken:
Eldre kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og sorte laminerte benkeplater i imitert stein. Malte fliser over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i plast av typen rør-i-rør (oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering), samt synlige avløpsrør i plast. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler). Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg/fellesanlegg. Vannrør i forniklet kobber og plast av type rør-i-rør-system med vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Det er installert Waterguard (lekkasjevarsler) i kjøkkenskap. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger, samt lufteluke/vindu over balkongdør. Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg. Elektriske varmekabler på bad/wc. Downlights i entré, bad/wc, kjøkken og på begge soverom.
Dørtelefon/porttelefon med monitor. TV- og internett-tilknytning.
230V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang, med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget leier ut garasjeplass/biloppstillingsplass etter venteliste, tildeles etter ansiennitet og opprykk. Ellers er det gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Dette ble utført av Sans Bygg AS, Trygg VVS AS og Trygg Elektro AS. Dette står i rapporten fra takstmann.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Dette ble tatt av samme selskapene som totalrehabiliterte badet. Se svar ovenfor.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utskiftet vindu- og balkongdører i 2021 i regi av borettslaget. Jeg vet ikke hvilke selskap som ble benyttet da dette ble utført jeg flyttet inn. Balkongen ble også innglasset i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Elektro AS. 12.03.2026. Anleggsbeskrivelse: Kjøkken: Feste feilmontert PR ledninger under vindu. Stue: bytte av stikkontakter og bryter, montere ny bryter og stikkontakt ved tak. Soverom 1: Montere en stikkontakt, 4veis. Bytte av spotter. Soverom 2:Montere en stikkontakt, 4 veis. Bytte av stikkontakt innfelt og spotter. Entre: Bytte av stikkontakter (2 stk), bryter og spotter. Før min tid ble det utført arbeid på det elektiske anlegget av Trygg Elektro AS i forbindelse med rehabilitering av badet. Det foreligger dokumentasjon på dette. Arbeidet ble utført 2020-2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det foreligger rapport av anleggsdel i forbindelse med uutført arbeid 12.03.2026 av 24T Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Radiatorer har vært demontert i 2024 på soverom 1 og 2 ifm. oppussing. De ble påmontert igjen i 2026 ved ferdigstilling av

oppussing. Det er satt på ny termostat og returventiler. Radiatorer er luftet og kontrollert. Arbeidet er utført av AIK VVS AS. Det ble utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med totalrehabilitering av badet. De som var involvert i arbeidet med totalrehabilitering i 2021 var Sans AS, Trygg VVS AS og Trygg Elektro AS. Det ble også utført utskifting av vann- og avløpsrør ifm. våtromsrehabilitering.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Soverom 1: Helsparklet vegger. Gipsplater i taket. Lagt nytt gulv, montert gulvlister. Malt vegg- og takflater. Arbeid utført i 2024-2025. Soverom 2: Helsparklet vegger. Gipsplater i taket. Lagt nytt gulv, montert nye gulvlister. Malt vegg- og takflater. Arbeid utført i 2025 2026. Entre: Montert gipsplater på vegg og tak. Lagt nytt gulv og montert nye gulvlister. Malt vegg- og takflater. Utført i Q1 2026. Stue: Montert gipsplater på vegg. Lagt nytt gulv og montert nye gulvslister. Malt vegg- og takflater. Utført i Q1 2026. Kjøkken: Lagt nytt gulv og montert nye gulvlister. Montert gipsplater i tak. Malt vegg- og takflater. Utført i Q1 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Observert noe overflatesopp (svarte prikker) i fugene i dusjsonen. Dette vurderes som normal fuktbelastning ved bruk og manglende overflatevedlikehold/vask i fugene, ikke tegn på lekkasje eller bakenforliggende skade. Badet har naturlig ventilering og ikke mekanisk avtrekk.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Observert utetthet i overhengende tak over balkongen. Ved kraftig uvær/regn (sist 14.03.26) drypper det vann ned på midten av balkongen. Det er ikke observert vanninnsig i selve boligen, kun på utearealet. Forholdet bør utbedres av borettslaget som del av utvendig vedlikehold.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er skjevheter i gulv.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Forige eier hadde tilstandsrapport i sin salgsoppgave. Jeg har ikke tilgang på denne, så jeg vet ikke når den var fra.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 20.03.2026.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Andelsleilighet i lavblokk oppført i 1958. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4. etg og består av entré, kott, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt innglasset balkong på ca. 7 m². I tillegg disponerer boligen 1 kjellerbod på ca. 3,8 m² og skap i felles kjellerrom. Iht. byggesakskyndig.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2024-2026: Leiligheten ble pusset
2026: Utskiftning av termostat og returventiler, samt luftet radiatorer på begge soverom (utført av AIK VVS AS)
2026: Utskiftning av to innerdører
2026: Diverse elektrisk arbeid ifm. oppussing
2021: Innglasset balkong
2021: Totalrehabilitert bad/wc i regi av borettslaget (utført av Sans Bygg AS, Trygg VVS AS og Trygg Elektro AS)
2021: Utskifting av vann- og avløpsrør ifm. våtromsrehabilitering
2021: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2021: Takutbedring og renovert fasader i regi av borettslaget
2021: Installert 2 stk nye kurser ifm. våtromsrehabilitering (utført av Trygg Elektro AS).

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Beskrivelse
Sydøstvendt innglasset balkong på ca. 7 m².
Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Rekkverk i stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Panelte endevegger og yttervegg. Det er montert strømuttak og utelampe. Balkongen ble innglasset i 2021.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Eier opplyser at det er observert utetthet i overhengende tak over balkongen. Ved kraftig uvær/regn (sist 14.03.26) drypper det vann ned på midten av balkongen. Det er

ikke observert vanninnsig i selve boligen, kun på utearealet
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør gjennomføres utbedring av utettheten i overhengende tak over balkongen for å hindre videre vanninntrenging på utearealet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader på bygningsdeler og forringelse av konstruksjonen over tid. Borettslagets ansvarsområde.

TG2 - Etasjeskille / Gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller i betong.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 21 mm.
Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.
Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Bad/WC - Ventilasjon:
Beskrivelse
Naturlig avtrekk, vindu og tlluft via luftespalte under dør.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig avtrekk.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er
enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av
mekanisk avtrekk fra rommet.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Eldre kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og sorte laminerte benkeplater i imitert stein. Malte fliser over kjøkkenbenk og benkebelysning
under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin.
Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.
Vannrør i plast av typen rør-i-rør (oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering), samt synlige avløpsrør i plast. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler). Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje,
funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe misfarging og bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG2 - Vannbåren varme:
Beskrivelse
Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg. Utskiftning av termostat og returventiler, samt lufting av radiatorer på begge soverom ble
utført i 2026 av AIK VVS AS. Varmtvann og vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Andre utvendige forhold:
Beskrivelse
Lavblokk over 4 etasjer oppført i 1958. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er kledd med fasadeplater og trepanel ved balkongpartier. Flat (pulttak) takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget.

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Tak og fasader ble renovert i 2021. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens byggeregler og forskriftskrav.

TG IU - Bad/WC - Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).
Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TG IU - Varmesentral:
Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg/fellesanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøleskap, vaskemaskin og tørkertommel medfølger ikke, ifølge selger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger estimerer å ha et årlig strømforbruk på ca. 3-4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 725,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Varmtvann og oppvarming, bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: kr. 7 725,-
Fordelt slik:
Diverse felleskostnader kr. 4 463
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto renter kr. 1 468
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 629
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto renter kr. 903
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto avdrag kr. 262

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 274 604,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 098 415,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Plogveien Borettslag (orgnr. 954570738)
-Ligger i bydel Østensjø.
-Borettslaget består av 463 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
-Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Felles sportsrom for oppbevaring av sykler, sportsutstyr, barnevogner, rullatorer og hageredskap, samt fellesvaskeri.

Styreleder informerer pr. 26.11.2025 at det må regnes med en liten økning i felleskostnader i 2026, trolig på et par prosent. Det er p.t ikke planlagt noe arbeid eller vedlikehold som vil medføre økning i kostnader for andelene.

Ny medlemmer i OBOS må betale innmeldingsavgift kr. 500,- som faktureres via OBOS.

Fremtidige planer- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år):
- Vurdere nye energikilder.
- Oppussing / maling av sportsrom og vaskerier i alle blokker.
- Utrede mulighet for El-bil lading i garasjer.
- Utrede og lage en prioriteringsplan for utskifting av garasjeporter.
- Maling av garasjeanlegg (garasjer og grunnmur).
- Styret i samarbeid med Bo- og Miljøkomitèen fortsetter urban gardening (plantekasser) og utomhusplan i borettslaget.
- Oppussing av fyrhuset innvendig, velferdsrom og styrerom / kontor.
- Kontroll og vedlikehold av dreneringsanlegg.
- Kontroll og vedlikehold av gang- og kjøreveier på borettslagets eiendom.
- Kontroll og vedlikehold støttemur ved Johan Hirsch vei v/ Fyrhuset.
- Vedlikehold og kontroll av borettslagets trær.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 580 765,-pr. 19.03.2026
Borettslaget har to lån i Obos-banken:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208153315
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 152 263 810,00
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 93 275 833,00
Innfrielsesdato: 30.09.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 12 300 635. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 4 063 000.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas

to ganger pr. år med termin 30.08 og 28.02. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres vanligvis dugnad to ganger i året.
Se husordensregler og vedtekter § 4-3, 5-1 og 5-2 for detaljert informasjon om beboernes og borettslagets vedlikeholdsplikter.

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.
I følge husordensregler pkt 3-2.

I følge flere andelseiere er det mulighet for å få tillatelse til dyrehold, med tillatelse fra beboerne i oppgangen. Flere av beboerne har hund.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6599562

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 759 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og veletablert beliggenhet på Manglerud/Høyenhall i Oslo, i et rolig boligområde med kort vei til det aller meste av hverdagstilbud. Her bor du med nærhet til dagligvare, skoler, barnehager og gode servicetilbud, samtidig som offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med både T-bane og buss i nærområdet. Fra boligen er det også kort avstand til Manglerud senter, Bryn senter og Lambertseter senter, som byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige fasiliteter. Området passer godt for deg som ønsker å bo bynært, men samtidig ha enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder. I nærområdet finner du blant annet Østensjøvannet og Østmarka med fine turstier, lysløyper, sykkelmuligheter samt bade- og fiskevann. I tillegg er det gode friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av en variert og etablert boligbebyggelse med boligblokker og småhus. Eiendommen ligger i et veletablert borettslag med pent opparbeidede fellesarealer, grøntområder, beplantning og hyggelige uteoppholdssoner, noe som bidrar til et rolig og trivelig bomiljø.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med kort vei til både T-bane og buss, noe som gir enkel og effektiv adkomst til øvrige deler av Oslo. Beliggenheten gjør hverdagen praktisk for både pendlere og andre som ønsker et godt kollektivtilbud i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger attestert arkivkort som viser at det er utstedt ferdigattest for boligblokk datert 18.12.1959.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer datert 25.05.1988.

Det foreligger byggetegninger datert 25.02.1957, disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.
Det foreligger byggetegninger for utvidelse av balkonger datert 09.02.1996.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer

202514010
Manglerud T-banestasjon - oppføring av mindre bygg med nytt signalrom

Saksnummer
202517130
Manglerudveien 4 - innglassing av balkong

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/148/256:
22.05.1959 - Dokumentnr: 5774 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

16.07.1986 - Dokumentnr: 43024 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1958 - Dokumentnr: 1449 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr: 0301 Gnr: 148 Bnr: 1

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selgers liste over utbedringer/oppgraderinger med boligen:

Lite soverom:
-Helsparklet vegger og malt.
-Lektet ned og montert gipstak. Malt.
-Nye spotter (philips hue)
-Nytt gulv
-Nye lister
-Nytt stikkontakt
-Nye radiatorventiler

Stort soverom
-Helsparklet vegger og malt.
-Lektet ned og montert gipstak. Malt.
-Nye spotter (philips hue)
-Nytt gulv
-Nye lister
-Nye stikkontakter
-Gardinskinne
-Nye radiatorventiler

Stue
-Montert gipsplater på veggene.
-Installert nye stikkontakter. Lagt til ett stikkontaktuttak for taklampe.
-Lagt nytt gulv som er sammenhengende med stue og kjøkken.
-Ny spotlampe.
-Malt taket og vegger.

Gang:
-Montert gipsplater på veggene.
-Montert gipstak.
-Nye spotter (philips hue)
-Installert nye stikkontakter.
-Lagt nytt gulv som er sammenhengende med stue og kjøkken.
-Nye gulvlister
-Malt taket og vegger.

Kjøkken:
-Montert gipstak.
-Lagt nytt gulv som er sammenhengende med stue og kjøkken.
-Malt taket, fliser og vegger.
-Nye gulvlister

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Det er mulighet for en rask overtakelse etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Nordvik Markedspakke med digital markedsføring kr. 24 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 9 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Utlegg:
Boliginformasjon forretningsfører Obos (ca. pris) kr. 4 950,-
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 5 500,-
Tilstandsrapport inkludert planskisse fra takstmann kr. 10 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Johan Hirschs vei 3

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	20 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	5 min 2.7 km

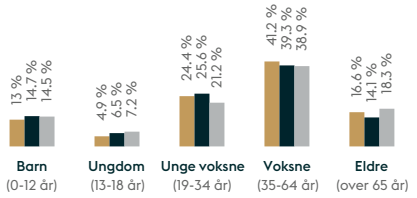
Offentlig transport

Manglerudveien Linje 70, 70N	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	23 min 1.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.1 km

Barnehager

Husmannsplassen barnehage (1-6... 80 barn	4 min 0.3 km
Manglerud barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.4 km
Svartdalsparken Kanvas-barneha... 68 barn	5 min 0.4 km

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Svartdalen balløkke	3 min
Høyenhall skole	7 min
Fresh Fitness Manglerud	6 min
SATS Ryen	11 min

«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Johan Hirschs vei 3 , 0678 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 256
Andelsnummer 368

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4418 **Eiendomsverdi ref nr:** PQ3128

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i lavblokk oppført i 1958. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4.etg og består av entré, kott, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt innglasset balkong på ca. 7 m². I tillegg disponerer boligen 1 kjellerbod på ca. 3,8 m² og skap i felles kjellerrom.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2024-2026: Leiligheten ble pusset
2026: Utskiftning av termostat og returventiler, samt luftet radiatorer på begge soverom (utført av AIK VVS AS)
2026: Utskiftning av to innerdører
2026: Diverse elektrisk arbeid ifm. oppussing
2021: Innglasset balkong
2021: Totalrehabilitert bad/wc i regi av borettslaget (utført av Sans Bygg AS, Trygg VVS AS og Trygg Elektro AS)
2021: Utskifting av vann- og avløpsrør ifm. våtromsrehabilitering
2021: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2021: Takutbedring og renovert fasader i regi av borettslaget
2021: Installert 2 stk nye kurser ifm. våtromsrehabilitering (utført av Trygg Elektro AS).

Andelsleilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk over 4 etasjer oppført i 1958. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er kledd med fasadeplater og trepanel ved balkongpartier. Flat (pulttak) takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Tak og fasader ble renovert i 2021. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2021. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35dB). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2021. Sydøstvendt innglasset balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Rekkverk i stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Panelte endevegger og yttervegg. Det er montert strømuttak og utelampe. Balkongen ble innglasset i 2021.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: 1-stavs eikeparkett i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Gulvbelegg i kott. Veggflater: Hovedsakelig malte, slette overflater (sparklede og malte plater samt puss/betong). Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, kjøkken og på begge soverom. Malte betonghimlinger i stue og kott. Hvite, glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Malte skapdører til kott. To garderobeskap med laminerte fronter på hovedsoverommet. Takmontert gardinskinne på hovedsoverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Det er vindu i PVC-materiale med flislagt vinduspost i dusjsonen. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med LED-belysning. Vegghengte overskap med hvite, profilerte fronter. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i forniklet kobber og plast, type rør-i-rør. Avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskapet er plassert i vegg over toalett med overløp til badegulv.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og sorte laminerte benkeplater i imitert stein. Malte fliser over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i plast av typen rør-i-rør (oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering), samt synlige avløpsrør i plast. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler). Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg/fellesanlegg. Vannrør i forniklet kobber og plast av type rør-i-rør-system med vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Det er installert Waterguard (lekkasjevarsler) i kjøkkenskap. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger, samt lufteluke/vindu over balkongdør. Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg. Elektriske varmekabler på bad/wc. Downlights i entré, bad/wc, kjøkken og på begge soverom. Dørtelefon/porttelefon med monitor. TV- og internett-tilknytning. 230V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang, med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

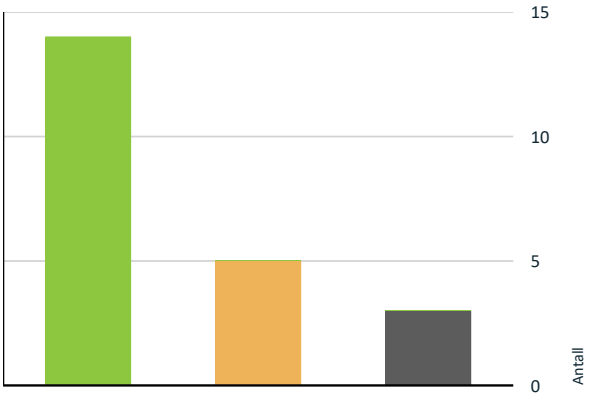
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 28.12.1956. Opprinnelig kott er innlemmet i soverom. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2021. Malte karmer og listverk. Vinduene er bygget opp med innvendig ramme av tre og utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35dB). Entrédøren er skiftet ut i senere tid, ukjent årstall. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2021. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydøstvendt innglasset balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Rekkverk i stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Panelte endevegger og yttervegg. Det er montert strømuttak og utelampe. Balkongen ble innglasset i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det er observert utetthet i overhengende tak over balkongen. Ved kraftig uvær/regn (sist 14.03.26) drypper det vann ned på midten av balkongen. Det er ikke observert vanninnsig i selve boligen, kun på utearealet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres utbedring av utettheten i overhengende tak over balkongen for å hindre videre vanninntrenging på utearealet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader på bygningsdeler og forringelse av konstruksjonen over tid. Borettslagets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lavblokk over 4 etasjer oppført i 1958. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er kledd med fasadeplater og trepanel ved balkongpartier. Flat (pulttak) takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Tak og fasader ble renovert i 2021. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens byggeregler og forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: 1-stavs eikeparkett i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Gulvbelegg i kott.

Veggflater: Hovedsakelig malte, slette overflater (sparklede og malte plater samt puss/betong).

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, kjøkken og på begge soverom. Malte betonghimlinger i stue og kott.

Leiligheten ble pusset opp i perioden 2024–2026, eier opplyser:
- Soverom 1: Helsparklede vegger. Gipsplater i taket. Lagt nytt gulv, montert gulvlister. Malt vegg- og takflater. Arbeid utført i 2024–2025.
- Soverom 2: Helsparklede vegger. Gipsplater i taket. Lagt nytt gulv, montert nye gulvlister. Malt vegg- og takflater. Arbeid utført i 2025–2026.
- Entré: Montert gipsplater på vegg og tak. Lagt nytt gulv og montert nye gulvlister. Malt vegg- og takflater. Utført i Q1 2026.
- Stue: Montert gipsplater på vegg. Lagt nytt gulv og montert nye gulvlister. Malt vegg- og takflater. Utført i Q1 2026.
- Kjøkken: Lagt nytt gulv og montert nye gulvlister. Montert gipsplater i tak. Malt vegg- og takflater. Utført i Q1 2026.

Fremstår godt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 21 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Malte skapdører til kott. Utskiftning av innerdør til bad/wc i 2021. Utskiftning av to innerdører i 2026. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

To garderobeskap med laminerte fronter på hovedsoverommet. Takmontert gardinskinne på hovedsoverommet.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Våtromsarbeid utført av Sans Bygg AS, Trygg VVS AS og Trygg elektro AS. Det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Det er vindu i PVC-materiale med flislagt vinduspost i dusjsonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

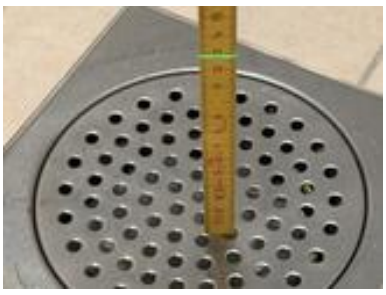
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Fallforhold - ca. 104 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 129 mm topp slukrist

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsonen. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Ifølge observasjonene er det sannsynlig at det er påført smøremembran bak flissjiktet på veggene. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med LED-belysning. Vegghengte overskap med hvite, profilerte fronter. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i forniklet kobber og plast, type rør-i-rør. Avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskapet er plassert i vegg over toalett med overløp til badegulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, vindu og tlluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

4.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og sorte laminerte benkeplater i imitert stein. Malte fliser over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i plast av typen rør-i-rør (oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering), samt synlige avløpsrør i plast. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler). Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe misfarging og bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i forniklet kobber og plast av type rør-i-rør-system med vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Det er installert Waterguard (lekkasjevarsler) i kjøkkenskap. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2021. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag


Vannfordelerskap og stoppekraner


Røranlegg og Waterguard i kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast er 25–50 år. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2021. Rørføringer og rørenes 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 vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger, samt lufteluke/vindu over balkongdør. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg/fellesanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektriske varmekabler på bad/wc. Downlights i entré, bad/wc, kjøkken og på begge soverom. Dørtelefon/porttelefon med monitor. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg. Utskiftning av termostat og returventiler, samt lufting av radiatorer på begge soverom ble utført i 2026 av AIK VVS AS. Varmtvann og vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

230V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang, med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

2026: Diverse elektrisk arbeid ifm. oppussing. 24T Elektro AS. 12.03.2026. Anleggsbeskrivelse: Kjøkken: Feste feilmontert PR ledninger under vindu. Stue: bytte av stikkontakter og bryter, montere ny bryter og stikkontakt ved tak. Soverom 1: Montere en stikkontakt, 4veis. Bytte av spotter. Soverom 2: Montere en stikkontakt, 4 veis. Bytte av stikkontakt innfelt og spotter. Entre: Bytte av stikkontakter (2 stk), bryter og spotter.

2021: Installert 2 stk nye kurser ifm. våtromsrehabilitering (utført av Trygg Elektro AS)

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	68		7	75	
Kjeller		4		4	
SUM	**68**	**4**	**7**		
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, kott, bad/wc, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

4.Etasje: Entré, kott, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt innglasset balkong på ca. 7 m² (BRA-b)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,8 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 28.12.1956. Opprinnelig kott er innlemmet i soverom. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	66	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Børge Leknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	256		0	6671.5 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Johan Hirschs vei 3

Hjemmelshaver
Plogveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
434/Plogveien Borettslag	954570738	434	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Børge Leknes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
368	100	8 100	28 708	*31.12.2025*	580 765	*19.03.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i lavblokk beliggende i et veletablert og attraktiv boligområde på Manglerud/Høyenhall i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Manglerud, Bryn- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a Østensjøvannet og i Østmarka med sykkelstier, lysløyper og bade- og fiskevann. I tillegg er det fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget (gjeldende gårds- og bruksnr.) på ca. 6671.5 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeområder og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 7.724,- pr.mnd. (inkl.bla. varmtvann og fyring, kabel-tv og internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsfører, trappevask, utvendig vedlikehold, betjening av andel fellesgjeld m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 3,8 m². Tilgang til fellesvaskeri og felles sykkelbod. Skap/hylle i felles kjølerom.

Parkering: Borettslaget leier ut garasjeplass/biloppstillingsplass etter venteliste, tildeles etter ansiennitet og opprykk. Ellers er det gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Plogveien Borettslag består av 463 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599562			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	19.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	17.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Megler	18.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PQ3128

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Børge Leknes	9578-5993-4-2815518	2026-03-22 12:30:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
22. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0060/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Hirschs vei 3, 0678 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Børge Leknes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6599562
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Dette ble utført av Sans Bygg AS, Trygg VVS AS og Trygg Elektro AS. Dette står i rapporten fra takstmann.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble tatt av samme selskapene som totalrehabiliterte badet. Se svar ovenfor.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utskiftet vindu- og balkongdører i 2021 i regi av borettslaget. Jeg vet ikke hvilke selskap som ble benyttet da dette ble utført jeg flyttet inn. Balkongen ble også innglasset i 2021.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Elektro AS. 12.03.2026. Anleggsbeskrivelse: Kjøkken: Feste feilmontert PR ledninger under vindu. Stue: bytte av stikkontakter og bryter, montere ny bryter og stikkontakt ved tak. Soverom 1: Montere en stikkontakt, 4veis. Bytte av spotter. Soverom 2: Montere en stikkontakt, 4 veis. Bytte av stikkontakt innfelt og spotter. Entre: Bytte av stikkontakter (2 stk), bryter og spotter. Før min tid ble det utført arbeid på det elektiske anlegget av Trygg Elektro AS i forbindelse med rehabilitering av badet. Det foreligger dokumentasjon på dette. Arbeidet ble utført 2020-2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det foreligger rapport av anleggsdel i forbindelse med uutført arbeid 12.03.2026 av 24T Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes parkeringsplasser med el-billader. Det er en søknadsprosess rundt det å få parkeringsplass.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Radiatorer har vært demontert i 2024 på soverom 1 og 2 ifm. oppussing. De ble påmontert igjen i 2026 ved ferdigstilling av oppussing. Det er satt på ny termostat og returventiler. Radiatorer er luftet og kontrollert. Arbeidet er utført av AIK VVS AS. Det ble utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med totalrehabilitering av badet. De som var involvert i arbeidet med totalrehabilitering i 2021 var Sans AS, Trygg VVS AS og Trygg Elektro AS. Det ble også utført utskifting av vann- og avløpsrør ifm. våtromsrehabilitering.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Soverom 1: Helsparklet vegger. Gipsplater i taket. Lagt nytt gulv, montert gulvlister. Malt vegg- og takflater. Arbeid utført i 2024-2025. Soverom 2: Helsparklet vegger. Gipsplater i taket. Lagt nytt gulv, montert nye gulvlister. Malt vegg- og takflater. Arbeid utført i 2025-2026. Entre: Montert gipsplater på vegg og tak. Lagt nytt gulv og montert nye gulvlister. Malt vegg- og takflater. Utført i Q1 2026. Stue: Montert gipsplater på vegg. Lagt nytt gulv og montert nye gulvslister. Malt vegg- og takflater. Utført i Q1 2026. Kjøkken: Lagt nytt gulv og montert nye gulvlister. Montert gipsplater i tak. Malt vegg- og takflater. Utført i Q1 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Observert noe overflatesopp (svarte prikker) i fugene i dusjsonen. Dette vurderes som normal fuktbelastning ved bruk og manglende overflatevedlikehold/vask i fugene, ikke tegn på lekkasje eller bakenforliggende skade. Badet har naturlig ventilering og ikke mekanisk avtrekk.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Observert utetthet i overhengende tak over balkongen. Ved kraftig uvær/regn (sist 14.03.26) drypper det vann ned på midten av balkongen. Det er ikke observert vanninnsig i selve boligen, kun på utearealet. Forholdet bør utbedres av borettslaget som del av utvendig vedlikehold.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er skjevheter i gulv.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Forige eier hadde tilstandsrapport i sin salgsoppgave. Jeg har ikke tilgang på denne, så jeg vet ikke når den var fra.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0060/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Børge Leknes	**2026-03-22**

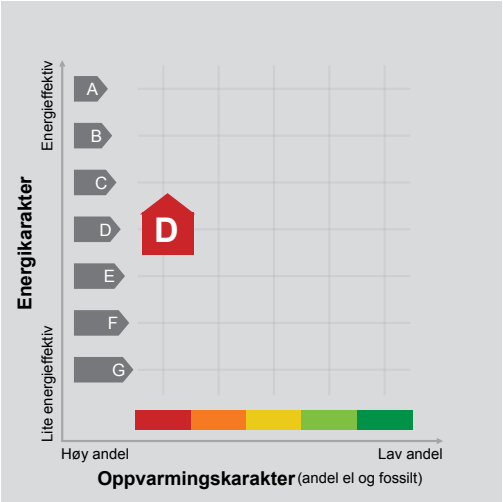
Identifikasjon

Børge Leknes

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PLOGVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80341768
Merkenummer	Energiattest-2025-240939
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Johan Hirschs vei 4	80341768	H0401	0	0	373
Plogveien 9	80342160	H0401	0	0	449
Johan Hirschs vei 6	80341768	H0401	0	0	375
Plogveien 7	80342160	H0401	0	0	447
Johan Hirschs vei 5	80341806	H0402	0	0	366
Johan Hirschs vei 3	80341806	H0402	0	0	368

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1958

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	65 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	162 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	159,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	96 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,2 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 795 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	150,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 202 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	150,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 795 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 932 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	863 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 795 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



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.

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Ryenberget Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av tørkerom
8. Forslag til justering i husordensreglene
9. Forslag til plassering av gjerde i området til Emil Korsmo vei 16, rett ved kanten av gata
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 444 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 444 000

Sak 7

Endring av tørkerom

Forslag fremmet av:
Kristian Munter Simonsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn og begrunnelse

Høye strømutgifter: Oppvarming av tørkerommet medfører unødvendig høye driftskostnader som belastes hele borettslaget. Oppvarming er vår største enkelte kostnad, nedlegging av tørkerommet vil bidra til lavere felleskostnader.

Lite effektiv og feil bruk: Tørkerommet brukes for å tørke veldig små mengder klær og leder ofte feil, noe som har ført til flere falske brannalarmer.

Fullverdig alternativ: Beboerne kan lufte eller henge klær til tørk i egen leilighet, eller på utendørs tørkeplass.

Mulige alternativer til helt å avvikle eller endre bruken:•Leie ut rommet til oppbevaring (lagringslokale) og dermed potensielt få en liten ekstrainntekt.•Opprettholde tørkerommet, men *uten* oppvarming. (Her må man være oppmerksom på risiko for kondens, mugg eller fuktskader og avklare hvordan dette skal håndteres.)

2. Forslag til vedtak

1. **Skal bruken av tørkerommet endres fra dagens løsning?•For endring av tørkerom•Mot endring av tørkerom**
2. **Dersom det blir flertall for "For endring av tørkerom"**, velg mellom følgende **3 alternativer**:

a) Avvikling av oppvarming, men rommet leies ut som oppbevaringslokale•Tørkerommet avvikles som tørkerom, men gjøres om til et lager-/oppbevaringslokale som kan leies ut til beboere.•Styret får i oppgave å definere leiepriser, ventelisteordning og eventuelle regler for bruk (for eksempel brannsikkerhet og tyveririsiko).•Husordensreglenes punkt 2-5 justeres slik at «tørkerommet» ikke lenger står som et felles tørketilbud.

b) Tørkerommet opprettholdes, men uten oppvarming•Strøm til oppvarming kobles fra eller slås av for å redusere energikostnader. Vifte/avtrekk kan eventuelt beholdes for å hindre fuktskader.•Beboere som bruker rommet, må påregne lengre tørketid og akseptere risiko for kondens, høy fuktighet og mulige fukt-/muggsproblemer.•Husordensreglenes punkt 2-5 endres ved å fjerne angivelser om "tørkerommet er oppvarmet til kl. XX:XX" og heller legge til at "Tørkerommet benyttes på eget ansvar, da oppvarming er fjernet."

Styret bes utrede de praktiske og økonomiske konsekvensene av valgte løsning, inkludert fjerning av varmeanlegg, eventuelle tiltak mot fukt- og muggsopp, og/eller kostnader/inntekter ved utleie.

Styrets innstilling

Det gjøres oppmerksom på at forslag til vedtak 1) og 2) har ulike flertallskrav som følge av konsekvensen vedtaket medfører. Forslag til vedtak 1) vil måtte vedtas med 2/3 flertallskrav da vedtaket medfører endring i bruk av fellesareal, jf. borettslagsloven §8-9 (1).

Forslag til vedtak 2) vil ha 50% flertallskrav.

På grunn av ulike flertallskrav vil generalforsamlingen først votere over forslag til vedtak 1) fordi dette er det mest ytterliggående vedtaket, forutsatt at generalforsamlingen er "for" endret bruk av tørkerom. I tilfelle forslag til vedtak 1) ikke oppnår 2/3 flertallskrav vil generalforsamlingen så votere over forslag til vedtak 2).

I tilfelle ingen av alternativene oppnår sitt respektive flertallskrav vil saken i sin helhet ikke vedtas. Det gjøres samtidig oppmerksom på at neste sak (sak 8) da ikke blir relevant.

Alle blokker er utstyrt med tørkerom, og vi gjenvinner varmen som kommer fra vårt fyringsanlegg for å sirkulere og utnytte denne varmen benyttes det elektriske vifter.

Styret er ikke i mot saken, men ønsker å fremlegge saken senere med utredning av eventuelt flere alternativer.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av tørkerom
- Mot Endring av tørkerom

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Avvikling av oppvarming, men rommet leies ut som oppbevaringslokale iht. sakens beskrivelse
2. Tørkerommet opprettholdes, men uten oppvarming iht. sakens beskrivelse

---

Sak 8

Forslag til justering i husordensreglene

Forslag fremmet av:
Kristian Munter Simonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom løsning **a))** vedtas (altså ingen videre drift av tørkerom som tørkerom rom):

Nytt punkt 2-5 (2) – Vaskeri:

- Maskinene (vaskemaskin og tørketrommel) kan benyttes:•Hverdag 08:00–20:00•Lørdag 09:00–17:00
- Søndager og offentlige høytidsdager: stengt.
- *(...fjerner setningen om tørkerommet som hadde åpningstid til 22:00.)*

Nytt tillegg (gjelder kun om man vedtar a eller b):

- *(a)* "Rommet som tidligere var tørkerom, er nå omdisponert til oppbevaringslokale for beboere etter avtale med styret. Leievilkår reguleres av styret."
- *(b)* "Tørkerommet er ikke oppvarmet, og beboere benytter det på eget ansvar. Fuktproblemer eller skader som skyldes feil eller uaktsom bruk, kan bli belastet de ansvarlige."

Styrets innstilling

Denne saken er betinget at forutgående sak blir vedtatt. Dersom forutgående sak ikke blir vedtatt, vil denne saken ikke være aktuell.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i tråd med vedtak i forutgående sak (sak 7).

Sak 9

Forslag til plassering av gjerde i området til Emil Korsmo vei 16, rett ved kanten av gata

Forslag fremmet av:
Sara Bisse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Berettigelse

1. trafikk på gaten og parkeringsplassen i nærheten skaper fare for bruken av grøntområdet med benken. Spesielt for familier med små barn.

2. Montering av gjerde vil skape skjerming solbading.

3. Visualisering av forslaget

Styrets innstilling

Oppsett av gjerde på strekningen mellom innkjøring til Emil Korsmo vei 16-20 og ned til gangvei inn til styrekontoret. Et tett gjerde vil medføre stor fare for trafikksikkerheten i EKV, samt fare for barn som løper /sykler ut fra fellesarealet. Faststående konstruksjon og fundamentering er også søknadspliktig når det monteres inntil en kommunal vei. Det vil også medføre problemer for snøbrøyting. Pr i dag er det god oversikt både for fotgjengere og biltrafikk. Solbading er ellers mulig på våre store grøntarealer i brl.

Styret anbefaler å stemme i mot.

Forslag til vedtak

Plassering av gjerde i området til Emil Korsmo vei 16, rett ved kanten av gata

Vedlegg

2. Bilder.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Robin Kopperud
- Trond Hønsi

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christer Sletvold
- Heidi Dalberg
- Knut Teppan

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

- Anette Wesenberg
- Kristine Moholdt

Valg av 4 bo- og miljøkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som bo- og miljøkomite:

- Celina Jakobsen
- Heidi. Dalberg
- Nina Christoffersen
- Siv Hansen Kara

Vedlegg

1. Innstilling 2025.pdf

Sak 11

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:

- Helga Dalsrud

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

- Ellen Schwartz

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ellen Ch Bjønnes Schwartz	Johan Hirsch' Vei 2
Nestleder	Helga Sørberget Dalsrud	Emil Korsmos Vei 12
Styremedlem	Nina Christoffersen	Johan Hirsch' Vei 12
Styremedlem	Trond Hønsi	Plogveien 27
Styremedlem	Knut Teppan	Plogveien 27
Varamedlem	Haron Hussain	Plogveien 27
Varamedlem	Helene Sandvold	Høyenhallveien 36 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Helga Sørberget Dalsrud	Emil Korsmos Vei 12
Varadelegert	
Ellen Schwartz	Johan Hirsch' Vei 2

Valgkomiteen

Kristine Moholt	Plogveien 29
Mary Anette Wesenberg	Emil Korsmos vei 1

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Emil Korsmos vei 18 med kontortid tirsdager mellom kl. 10:00 og kl. 15:00. Kontormedarbeider treffes på tlf nr: 904 71 222 tirsdager og onsdager.
Styret kan kontaktes på e-post post@plogveien.no. Se Plogveien Borettslags hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon.

Driftspersonalet kan kontaktes på hverdager mellom kl 07.00-15.00 tlf nr: 909 29 874 eller 908 62 676. Mailadresse: drift@plogveien.no

Det er ikke registrert ulykker eller skader i borettslaget.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer
Bo- og miljøkomiteen har egen postkasse ved styrerommet.

Nina Christoffersen, leder	Johan Hirschs vei 12
Heidi Dalberg, gjenvalg	Plogveien 19
Celina Jacobsen, gjenvalg	Plogveien 27
Siv Hansen Kara, gjenvalg	Emil Korsmos vei 21

Generelle opplysninger om Plogveien Borettslag
Borettslaget består av 463 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Plogveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 954570738, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
148 254 255 256 270 271
Første innflytting skjedde i 1958. Tomten ble kjøpt i 1986.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid i perioden som har vært:
- Avholdt 13 styremøter, 1 regnkapsmøte, 2 budsjettmøter, samt 12 arbeidsmøter. Det har også vært avholdt 46 særmøter og befaringer av uteområde.
- Rehabilitering av borettslaget: I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget (både våtrom og utomhus) har det gjennom 2024 vært lagt ned et arbeide med å følge opp ferdigstillelsen av prosjektet. I den forbindelse har det vært befaringer, reklamasjoner og garantisaker. Noen saker gjenstår og fortsetter videre i 2025.
- Brannvarslingsanlegg: Elotec tar en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Informasjonsskriv ved utløst brannalarm og brann er oppdatert og satt på info tavle i alle oppganger.
- Renholdsavtale: Holdt oppfølgingsmøter med 2Clean da det har kommet flere klager. Styret samt 2Clean følger opp kvaliteten på vask.
- SD anlegg: Vi har også drifts- og serviceavtale med Ringside, der de tar en årlig kontroll av alle berederrommene i blokkene og den sentrale enheten i fyrhuset (Johan Hirsch vei 22). Utover dette rettes feil på fyringsanlegget.
- Driftspersonale: 1 vaktmester har gått av med pensjon og ny vaktmester er ansatt fra 01.01.2025. 2 av driftspersonale var sykemeldt gjennom hele 2024, styret holdt tett kontakt med vikarierende vaktmestere.
- Det ble avholdt 1. søndag i advent arrangement i regi av Bo- og Miljøkomitèen sammen med styret.
- Det ble skiftet ut 10 stk utemøbler (bord med krakk) i 2024.
- Garasjeporter: Service på garasjeporter. Sendt ut forespørsel om pris for utskiftning av noen garasjeporter.
- Dugnad og kjellerrydning ble utført med containere i hele borettslaget.

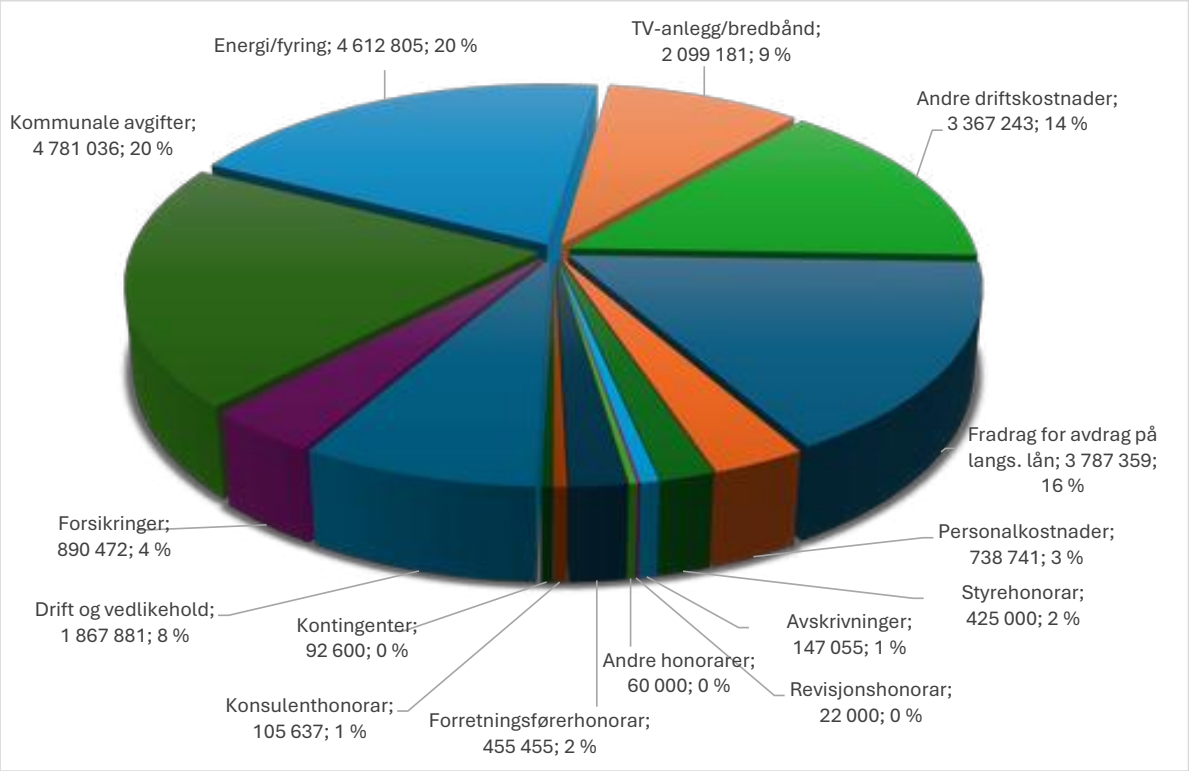
- Bo- og miljøkomiteen sammen med styret etablerte 27 plantekasser til beboere, 11 i Manglebergveien og 16 i Emil Korsmos vei.
- Sirkulasjonspumpen i Fyrhuset ble reparert.
- Innhenter informasjon på nye energikilder for varmtvann og fyring. Vi har hatt møte med leverandør for fjernvarme og sett på mulige leverandører for bergvarme. Arbeidet fortsetter i 2025.
- Det er montert slangetrommel for vanning på alle blokker.
- Drift har startet med maling av sportsrom i blokkene.
- Det ble utført kontroll av slukkeapparater og røykvarslere i leilighetene.
- 6 radonmålere er plassert ut i borettslaget, med avlesning april 2025.
- Sendt ut forespørsel på priser for ny infrastruktur av strøm med mulighet for El bil lading i garasjer.
- Oppfølgingsmøte med Romano Kher om bruken av deres lokaler i Ryenstubben.

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

- Vurdere nye energikilder.
- Oppussing / maling av sportsrom og vaskerier i alle blokker.
- Utrede mulighet for El-bil lading i garasjer.
- Utrede og lage en prioriteringsplan for utskifting av garasjeporter.
- Maling av garasjeanlegg (garasjer og grunnmur).
- Styret i samarbeid med Bo- og Miljøkomitèen fortsetter urban gardening (plantekasser) og utomhusplan i borettslaget.
- Oppussing av fyrhuset innvendig, velferdsrom og styrerom / kontor.
- Kontroll og vedlikehold av dreneringsanlegg.
- Kontroll og vedlikehold av gang- og kjøreveier på borettslagets eiendom.
- Kontroll og vedlikehold støttemur ved Johan Hirsch vei v/ Fyrhuset.
- Vedlikehold og kontroll av borettslagets trær.

Diagrammet under er ment å være en visuell presentasjon av kostnadsbildet i Plogveien Borettslag for 2024. Det er også inkludert ordinære avdrag på lån, selv om ikke dette er en direkte kostnad.

Andelseiere kan benytte oversikten til å si noe om hva de månedlige felleskostnadene går til.



Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

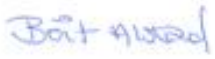
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 091 753**	**2 408 001**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 300 635	7 420 791
Tilbakeføring av avskrivning	15	147 055	113 419
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-259 359	-58 500
Tillegg for nye langsiktige lån	21	0	265 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		239 071	213 557
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 787 359	-266 299 250
Red. annen langs. gjeld		-262 172	-224 313
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-4 478 923	-5 478 147
Innsk. øremerk. bankkto		113	-3 804
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 899 061**	**683 753**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 990 814**	**3 091 753**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 848 282	6 641 217
Kortsiktig gjeld	-1 857 468	-3 549 464
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 990 814**	**3 091 753**

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		17 569 494	6 949 626	17 542 332	17 493 660
Innkrevde felleskostnader	2	23 185 298	27 010 904	23 247 668	24 165 340
Andre inntekter	3	361 430	948 585	0	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**41 116 222**	**34 909 115**	**40 790 000**	**41 709 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-738 741	-2 147 396	-2 460 000	-2 596 000
Styrehonorar	5	-425 000	-350 000	-425 000	-444 000
Avskrivninger	15	-147 055	-113 419	-76 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-22 000	-33 750	-25 000	-40 000
Andre honorarer		-60 000	-100 000	-60 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-455 455	-432 535	-458 500	-481 000
Konsulenthonorar	7	-105 637	-404 387	-175 000	-280 000
Kontingenter		-92 600	-92 600	-92 600	-93 000
Drift og vedlikehold	8	-1 867 881	-3 402 609	-4 035 000	-3 840 000
Forsikringer		-890 472	-784 614	-865 000	-1 103 000
Kommunale avgifter	9	-4 781 036	-4 104 551	-4 800 000	-5 412 000
Energi/fyring	10	-4 612 805	-5 558 374	-5 665 000	-5 665 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 099 181	-2 045 535	-2 100 000	-2 250 000
Andre driftskostnader	11	-3 367 243	-1 758 721	-1 998 000	-1 800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 665 107**	**-21 328 492**	**-23 235 100**	**-24 120 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN		**21 451 115**	**13 580 623**	**17 554 900**	**17 589 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		4 478 923	5 478 147	0	0
DRIFTSRESULTAT		**25 930 038**	**19 058 770**	**17 554 900**	**17 589 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	153 222	74 091	0	0
Finanskostnader	13	-13 782 625	-11 712 069	-13 611 000	-13 526 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 629 403**	**-11 637 978**	**-13 611 000**	**-13 526 000**
ÅRSRESULTAT		**12 300 635**	**7 420 791**	**3 943 900**	**4 063 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		12 300 635	7 420 791		

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 991 875	63 991 875
Tomt		2 354 877	2 354 877
Andre varige driftsmidler	15	806 709	694 405
Øremerkede bankinnskudd	16	2 880	2 779
Miljøbankkonto, øremerket		104 886	202 717
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 261 227**	**67 246 652**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		51 812	18 061
Forskuddsbetalte kostnader		570 570	54 120
Andre kortsiktige fordringer	17	135 321	103 810
Driftskonto OBOS-banken		2 012 858	2 507 873
Driftskonto OBOS-banken II		21 845	24 033
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 493	74 069
Sparekonto OBOS-banken		5 805 490	3 724 972
Innestående i andre banker		189 892	134 279
SUM OMLØPSMIDLER		**8 848 282**	**6 641 217**
SUM EIENDELER		**76 109 508**	**73 887 870**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 463 * 100		46 300	46 300
Udekket tap	18	-181 620 146	-193 920 781
SUM EGENKAPITAL		**-181 573 846**	**-193 874 481**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	249 956 320	258 222 602
Borettsinnskudd	20	3 587 100	3 587 100
Annen langsiktig gjeld	21	2 183 590	2 206 691
Avsetning bomiljøtiltak	21	98 877	196 494
SUM LANGSIKTIG GJELD		**255 825 887**	**264 212 887**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		850 263	793 595
Skyldige offentlige avgifter	22	89 574	147 061
Påløpte renter		74 441	1 201 303
Påløpte avdrag		0	333 527
Påløpte kostnader		749 220	865 112
Annen kortsiktig gjeld	23	93 970	208 866
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 857 468**	**3 549 464**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 109 508**	**73 887 870**
Pantstillelse	24	260 740 600	260 740 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Plogveien Borettslag

Ellen Ch Bjønnes Schwartz /s/	Nina Christoffersen /s/	Trond Hønsi /s/
Knut Teppan /s/	Helga Sørberget Dalsrud /s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 952 416
Garasjeleie	415 780
Strøm el-bil	414 030
Parkeringsleie	184 420
Bod	100 080
Leie	90 000
Lagerlokale	89 760
Forretningslokale	48 000
Kapitalkostnader på IN-lån	11 243 573
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 035
Kapitalkostnader IN lån II	6 289 976
Kapitalkostnader regulert på IN-lån II	10 910
Overført til kapitalkostnader	-17 569 494
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 294 486**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-49 512
Garasje	-23 476
Bod	-18 520
Parkering	-10 255
Strøm elbil	-5 275
Lagerlokale	-2 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 185 298**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført avsetning	87 500
Bod	2 660
Bom	5 250
Diverse	150
Leie tjenestebolig	7 500
Miljøfond	202 717
Nøkler	900
Utleie	1 040
Vippsinnbetalinger	53 713
SUM ANDRE INNTEKTER	**361 430**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 319 472
Overtid	-57 966
Påløpte feriepenger	-93 970
Fri bolig	-100 548
Naturalytelser speilkonto	100 548

Arbeidsgiveravgift	-163 751
Pensjonskostnader innskudd	-32 926
AFP-pensjon	-15 325
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-507
Yrkesskadeforsikring	-6 250
Personalforsikring	-28 792
Refusjon sykepenger	986 161
Gaver til ansatte	-5 080
Andre personalkostnader	-864
SUM PERSONALKOSTNADER	**-738 741**

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 425 000.
Det er utbetalt kr 60 000 bygghonorar.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 39 643, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 816
Boligbyggelaget USBL	-66 821
SUM KONSULENTHONORAR	**-105 637**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-185 163
Drift/vedlikehold VVS	-754 538
Drift/vedlikehold elektro	-15 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-375 239
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-84 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-207 325
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-68 652
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 988
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 144
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-52 839
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 867 881**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 001 096
Renovasjonsavgift	-1 779 941
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 781 036**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-813 015
Strøm oljefyr el.bereder	-3 768 853
Andre fyringskostnader	-30 938
SUM ENERGI / FYRING	**-4 612 805**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 400
Container	-276 321
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 564
Diverse leiekostnader/leasing	-279 962
Driftsmateriell	-125 188
Vaktmestertjenester	-1 469 277
Vakthold	-66 232
Renhold ved firmaer	-603 179
Andre fremmede tjenester	-73 725
Kontor- og datarekvisita	-35 606
Trykksaker	-3 424
Andre kostnader tillitsvalgte	-39 643
Andre kontorkostnader	-35 660
Telefon, annet	-33 125
Porto	-1 525
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 377
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-223 987
Kontingenter	-400
Gaver	-30 339
Bank- og kortgebyr	-3 053
Velferdskostnader	-21 256
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 367 243**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	137 859
SUM FINANSINNTEKTER	**153 222**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 574 246
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 207 889
Renter på leverandørgjeld	-490
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 782 625**

NOTE: 14
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: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sandsilo		
Tilgang 1997	65 190	
Avskrevet tidligere	-65 189	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2024	21 875	
Avskrevet tidligere	-18 490	
Avskrevet i år	-3 125	
		260
Vaskerianlegg		
Tilgang 2023	58 500	
Avskrevet tidligere	-19 500	
Avskrevet i år	-19 500	
		19 500
Benk		
Tilgang 2024	290 109	
Korrigering	-30 750	
Avskrevet i år	-51 872	
		207 487
Garasjeanlegg		
Kostpris	877 962	
Avskrevet tidligere	-280 944	
Avskrevet i år	-17 559	
		579 459
Ladestasjon for el bil		

Tilgang 2020	238 125	
Tilgang 2021	180 000	
Avskrevet tidligere	-363 125	
Avskrevet i år	-54 999	
		1
Søppelforbrenningsanlegg		
Kostpris	2 011 761	
Avskrevet tidligere	-2 011 760	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**806 709**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-147 055**

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	98 321
Viderefakturerte fakturaer	37 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**135 321**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-191 554 347
Egenkapital fra IN tidligere år	5 478 147
Egenkapital fra IN 2024	4 478 923
Reduksjon EK fra IN	-22 869
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-181 620 146**

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.

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2023	-165 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	921 704	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 694 362	
Nedbetalt tidligere, IN	3 007 658	
Nedbetalt i år, IN	2 991 474	
		-155 384 802

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2023	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	377 547	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 092 997	
Nedbetalt tidligere, IN	2 470 489	
Nedbetalt i år, IN	1 487 449	
		-94 571 518
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-249 956 320**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960	-3 587 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 587 100**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-1 145 271
Avsetning bomiljøtiltak	-98 877
Andre innskudd	-1 038 319
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 282 467**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-60 493
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 081
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-89 574**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-93 970
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-93 970**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 587 100
Pantelån	249 956 320
Beregnede IN-forpliktelser	9 760 033
TOTALT	**263 303 453**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599562. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Egenandel ved bruk at borettslagets forsikring:

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

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

Parkering / ekstra boder mv.

Borettslaget har ekstra boder og parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker å leie, ta kontakt på post@plogveien.no

Nøkler og brikker

Nøkler og brikker bestilles og betales hos driftspersonalet, drift@plogveien.no

Skilt til postkasser og ringeklokker

Skilt bestilles via post@plogveien.no

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egenbolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating finnes på Vibbo.no eller ved henvendelse til OBOS.

Det er registrert 8 bruksoverlatinger i borettslaget pr 31.12.2024.

43 andeler ble omsatt i 2024, mot 40 andeler i 2023. Borettslaget registrerer at andeler for salg jevnt over selges relativt raskt.

Forkjøpsrett

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

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

Årsmelding fra Bo- og Miljøkomiteen i
Plogveien Borettslag 2024

Møter
Komiteen har hatt ett (1) møte om oppfølging av urbangardning/pallekarm prosjektet i borettslaget og ett (1) møte før adventsarrangementet.

Grillarrangement
Det ble ikke avholdt grillarrangement i 2024.

Første søndag i advent
Det var ikke snø men derimot mye vind. Tross av vinden stilte Østre Aker musikkkorps opp og spilte julesanger for oss. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Vi gikk rundt juletre sammen. En tradisjon avsluttet med at barna fikk kjøre hest og kjerre sammen med vår nye nissefar som også delte ut nissepose til barna.

Bildene er fra adventsmarkeringen i 2024









På vegne av Bo- og Miljøkomiteen i Plogveien borettslag

Takk til alle som deltok fra styret, Nina Christoffersen – leder



Eksempel på levegg



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Robin Kopperud	Johan Hirsch vei 15
Trond Hønsi (gjenvalg)	Plogveien 25

Styremedlemmer som ikke er på gjenvalg:

Ellen Schwartz (styreleder)
Helga Dalsrud (nestleder)
Nina Christoffersen

B. **Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Knut Teppan (gjenvalg som arbeidende vara)

2. Christer Sletvold	Plogveien 9
3. Heidi Dalberg	Plogveien 19

C. Valgkomite for 1 år som er på valg:

Kristine Moholdt
Anette Wesenberg (gjenvalg)

D. Bo- og Miljøkomite
Nina Christoffersen

Heidi Dalberg

E. Delegat til OBOS generalforsamling foreslås;
Helga Dalsrud Emil Kosmos vei 12

Som vara til OBOS generalforsamling foreslås:
Ellen Schwartz Johan Hirsch vei 2

I Valgkomiteen for Plogveien Borettslag

Kristine Moholdt og Anette Wesenberg

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 171 **Selskapsnavn:** PLOGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for PLOGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954570738
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Ryenberget Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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:
Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Mari Ulsrød og Anne Sofie Skjørsæter foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt. Generalforsamlingen er gjort kjent med revisors beretning. Oppdatert versjon er gjort tilgjengelig på Vibbo.no.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 444 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 444 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av tørkerom

Fremmet av: Kristian Munter Simonsen

Bakgrunn og begrunnelse

Høye strømutgifter: Oppvarming av tørkerommet medfører unødvendig høye driftskostnader som belastes hele borettslaget. Oppvarming er vår største enkelte kostnad, nedlegging av tørkerommet vil bidra til lavere felleskostnader.

Lite effektiv og feil bruk: Tørkerommet brukes for å tørke veldig små mengder klær og leder ofte feil, noe som har ført til flere falske brannalarmer.

Fullverdig alternativ: Beboerne kan lufte eller henge klær til tørk i egen leilighet, eller på utendørs tørkeplass.

Mulige alternativer til helt å avvikle eller endre bruken:•Leie ut rommet til oppbevaring (lagringslokale) og dermed potensielt få en liten ekstrainntekt.•Opprettholde tørkerommet, men *uten* oppvarming. (Her må man være oppmerksom på risiko for kondens, mugg eller fuktskader og avklare hvordan dette skal håndteres.)

2. Forslag til vedtak

1. **Skal bruken av tørkerommet endres fra dagens løsning?•For endring av tørkerom•Mot endring av tørkerom**
2. **Dersom det blir flertall for "For endring av tørkerom"**, velg mellom følgende **3 alternativer**:

a) Avvikling av oppvarming, men rommet leies ut som oppbevaringslokale•Tørkerommet avvikles som tørkerom, men gjøres om til et lager-/oppbevaringslokale som kan leies ut til beboere.•Styret får i oppgave å definere leiepriser, ventelisteordning og eventuelle regler for bruk (for eksempel brannsikkerhet og tyveririsiko).•Husordensreglenes punkt 2-5 justeres slik at «tørkerommet» ikke lenger står som et felles tørketilbud.

b) Tørkerommet opprettholdes, men uten oppvarming•Strøm til oppvarming kobles fra eller slås av for å redusere energikostnader. Vifte/avtrekk kan eventuelt beholdes for å hindre fuktskader.•Beboere som bruker rommet, må påregne lengre tørketid og akseptere risiko for kondens, høy fuktighet og mulige

fukt-/muggsproblemer.•Husordensreglenes punkt 2-5 endres ved å fjerne angivelser om “tørkerommet er oppvarmet til kl. XX:XX” og heller legge til at “Tørkerommet benyttes på eget ansvar, da oppvarming er fjernet.”

Styret bes utrede de praktiske og økonomiske konsekvensene av valgte løsning, inkludert fjerning av varmeanlegg, eventuelle tiltak mot fukt- og muggsopp, og/eller kostnader/inntekter ved utleie.

Styrets innstilling
Det gjøres oppmerksom på at forslag til vedtak 1) og 2) har ulike flertallskrav som følge av konsekvensen vedtaket medfører. Forslag til vedtak 1) vil måtte vedtas med 2/3 flertallskrav da vedtaket medfører endring i bruk av fellesareal, jf. borettslagsloven §8-9 (1).

Forslag til vedtak 2) vil ha 50% flertallskrav.

På grunn av ulike flertallskrav vil generalforsamlingen først votere over forslag til vedtak 1) fordi dette er det mest ytterliggående vedtaket, forutsatt at generalforsamlingen er "for" endret bruk av tørkerom. I tilfelle forslag til vedtak 1) ikke oppnår 2/3 flertallskrav vil generalforsamlingen så votere over forslag til vedtak 2).

I tilfelle ingen av alternativene oppnår sitt respektive flertallskrav vil saken i sin helhet ikke vedtas. Det gjøres samtidig oppmerksom på at neste sak (sak 8) da ikke blir relevant.

Alle blokker er utstyrt med tørkerom, og vi gjenvinner varmen som kommer fra vårt fyringsanlegg for å sirkulere og utnytte denne varmen benyttes det elektriske vifter.

Styret er ikke i mot saken, men ønsker å fremlegge saken senere med utredning av eventuelt flere alternativer.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget

> ✕ **Ikke vedtatt. Votering ble gjort i to omganger. Saken ble først stemt for og mot. Stort flertall mot saken.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Avvikling av oppvarming, men rommet leies ut som oppbevaringslokale iht. sakens beskrivelse
>
> Forslag til vedtak 2:
> Tørkerommet opprettholdes, men uten oppvarming iht. sakens beskrivelse

8. Forslag til justering i husordensreglene

Fremmet av: Kristian Munter Simonsen

Dersom løsning **a))** vedtas (altså ingen videre drift av tørkerom som tørkerom rom):

Nytt punkt 2-5 (2) – Vaskeri:

- Maskinene (vaskemaskin og tørketrommel) kan benyttes:•Hverdag 08:00–20:00•Lørdag 09:00–17:00
- Søndager og offentlige høytidsdager: stengt.
- *(...fjerner setningen om tørkerommet som hadde åpningstid til 22:00.)*

Nytt tillegg (gjelder kun om man vedtar a eller b):

- *(a)* “Rommet som tidligere var tørkerom, er nå omdisponert til oppbevaringslokale for beboere etter avtale med styret. Leievilkår reguleres av styret.”
-

(b) "Tørkerommet er ikke oppvarmet, og beboere benytter det på eget ansvar. Fuktproblemer eller skader som skyldes feil eller uaktsom bruk, kan bli belastet de ansvarlige."

Styrets innstilling
Denne saken er betinget at forutgående sak blir vedtatt. Dersom forutgående sak ikke blir vedtatt, vil denne saken ikke være aktuell.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Sak 7 ble ikke vedtatt, og denne saken faller som følge av det.**

9. Forslag til plassering av gjerde i området til Emil Korsmo vei 16, rett ved kanten av gata

Fremmet av: Sara Bisse

Berettigelse

1. trafikk på gaten og parkeringsplassen i nærheten skaper fare for bruken av grøntområdet med benken. Spesielt for familier med små barn.

2. Montering av gjerde vil skape skjerming solbading.

3. Visualisering av forslaget

Styrets innstilling
Oppsett av gjerde på strekningen mellom innkjøring til Emil Korsmo vei 16-20 og ned til gangvei inn til styrekontoret. Et tett gjerde vil medføre stor fare for trafikksikkerheten i EKV, samt fare for barn som løper /sykler ut fra fellesarealet. Faststående konstruksjon og fundamentering er også søknadspliktig når det monteres inntil en kommunal vei. Det vil også medføre problemer for snøbrøyting. Pr i dag er det god oversikt både for fotgjengere og biltrafikk. Solbading er ellers mulig på våre store grøntarealer i brl.

Styret anbefaler å stemme i mot.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Overveldende flertall mot forslag til vedtak.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Trond Hønsi
Robin Kopperud

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Trond Hønsi
Robin Kopperud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Dalberg
Christer Sletvold
Knut Teppan

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Heidi Dalberg
Christer Sletvold
Knut Teppan

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Moholdt
Anette Wesenberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kristine Moholdt
Anette Wesenberg

Bo- og miljøkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Christoffersen
Heidi. Dalberg
Siv Hansen Kara
Celina Jakobsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Nina Christoffersen
Heidi. Dalberg
Siv Hansen Kara
Celina Jakobsen

11. 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:
Helga Dalsrud

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Helga Dalsrud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Schwartz

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ellen Schwartz

OBOS
Eiendomsforvaltning



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

Generalforsamlinger 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.

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Camilla Heske Amundsen og Arild A. Hafsaas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endre farge på garasjer i forbindelse med rehabilitering

Fargen på alle frittstående garasjer endres fra rød til grå

☐ 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 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:**
> Generalforsamlinger 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%)**

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.

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan 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) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(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 forkjøps-berettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen. eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående.
- Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje.
- Til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving.
- Til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- Til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier.
- Eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.
- Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse.
- Eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk.

4-1 Boretten.
(1)Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2)Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.
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 brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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 antennner
- 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for :

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader.
(1) 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 pantesikkerhet.
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.
Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse.

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

7-2 Pålegg om salg.
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, 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 andelseiernes 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 tvangsfullbyrdelses-lovens 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 ansvarfor 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. borettlagslovens § 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 Generalforsmaling 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.

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arild Hafsaas og Robin Kopperud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202010067 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Rolf Schyberg Andreasen	Dato: 30.08.2022

Adresse:	JOHAN HIRSCHS VEI 1 - 3 - 5	Eiendom:	148/256/0/0
Tiltakshaver:	PLOGVEIEN BORETTSLAG	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Johan Hirschs vei 1 - 3 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og rehabilitering av bad, mottatt 29.06.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202010067			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A106	08.06.2020	1/9
Plan våtrom	A-200	14.06.2020	1/13
Fasader	A40-60	19.06.2020	1/14

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

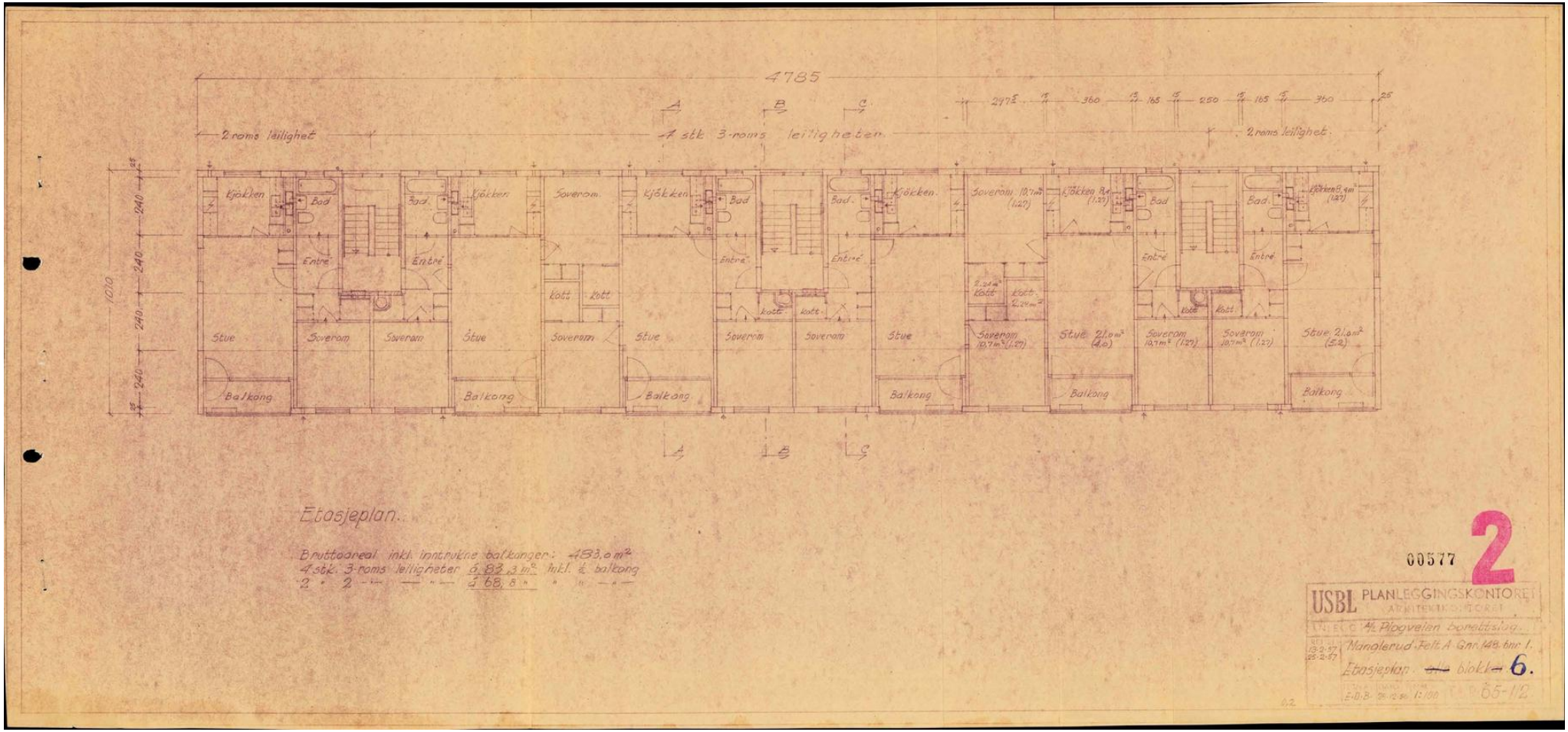
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
PLOGVEIEN BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO



Etasjeplan.

Bruttoareal inkl. innbrukne balkonger: 183,0 m²
4 stk. 3-roms leiligheter à 83,3 m² inkl. ½ balkong
2 " 2 " " " " 68,8 " " " "

00577 2

USBL PLANLEGGINGSKONTORET
ARKITEKTKONTORET

Plogveien borettslag
Manglerud Felt A Gnr. 148 bnr 1.
Etasjeplan. ~~01~~ blokk 6.
E.D.B. 1:100 65-12

18/12-1959.

Gnr.148,bnr.1,felt A, bl. 6, Vei 3772 nr.1-3-5. 57/577

Nybygg 21/10-1959.

Boligblokk

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

A/L U.S.B.L.'s planleggingsavd., Riddervoldsgt. 2, Oslo.

Bygningsingeniør Erling Brekke, Riddervoldsgt. 2, Oslo.

Murmester Asmund Vangberg, A/S Ungdomsbygg, Riddervoldsgt. 2, Oslo.

xxxxxxxx
distriktsingeniør
T. Busch.

Arbeidssted: 20 | Journalnr. | Tegn. nr. 75.

Arbeidets art: Rybygg | Innlevert 15/3-57

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: OBOS på vegne av A/L Ringve. borettslag, Torggt. 37.

Byggemelder: a/L U.h.b.L.s planleggingsavd., Riddervoldsgt. 2.

Ansvarshavende: Sivert Erling Brekke F 2323 X

Ingeniør Asmund Vangberg mur-betong

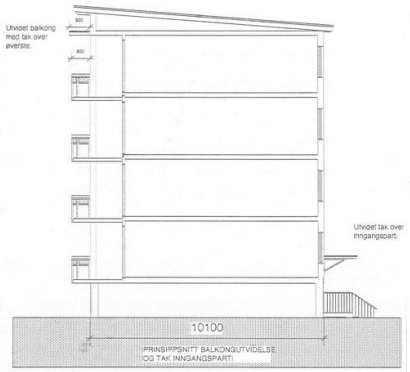
S 2/7-57 | 16-7-57 | S 24/6-58 | 27-6-58

Byggetillatelse 2/8-57

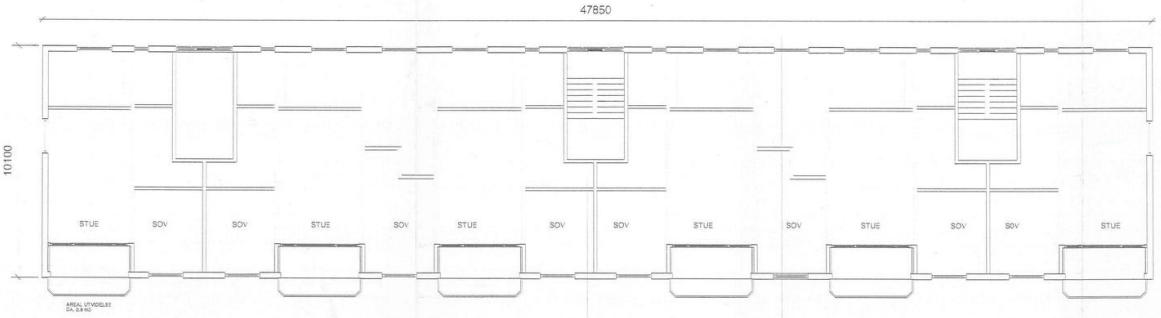
Byggetillatelse 1/7-57

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		18/3	29/3-57	Dato 14/5 57	N.nr. 3110	Puss- og innredn.tillatelse				2/7 57 ✓
Helsenråd	X	30/3 57	23/4 57		Bet. 14/6-57	Brukstillatelse 22/9 58		X	B	27/6-57
Brannvesen	X			Dato 9/10 57	N.nr. 1186	Ferdigbes.		X	C 12/4 57	24/4-57
V. & k. v.				Tillegg	Bet. 11/10 57	Frist mangler			D	
Rehw bram.		26/9	3/10	Dato	N.nr.	Sluttbefaring mangler 1/58			E	
					Bet.				F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 21/10 57			G	
Gracsking		B.O. 24/4 11/5 —			Bet.	Pipeattest	16/10 ✓	X	H Varm og kald V	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest	24/9 58 ✓		I	
Bygn.råd		8/5 57 —			Bet.	Vannattest	24/9 " ✓	X	I Radiopeil ikke ar byggt	
				Dato	N.nr.	Hageattest	24/9 " ✓		K	
					Bet.	Ferdigattest 18/12 58			L	

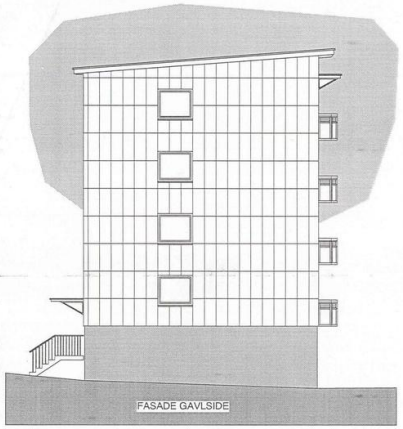
A — ansvarsrett innvilget, B — arbeidstillatelse, C — veisak, D — tingl. erkl., E — konstr., F — ventilasjonssd., G-L — diverse. sendes på garasjen

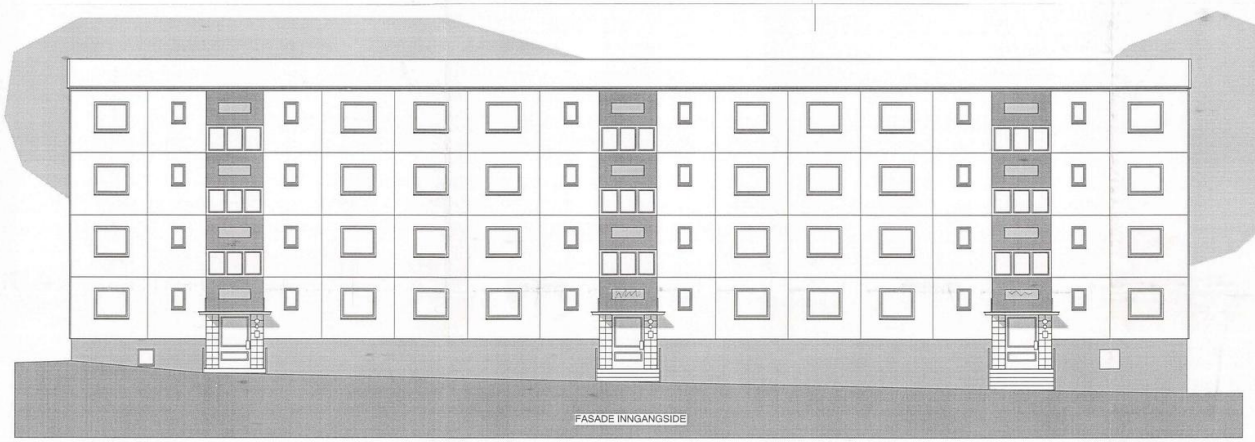


PRINSIPPSNITT BALKONGUTVIDELSE OG TAK INNGANGSPARTI

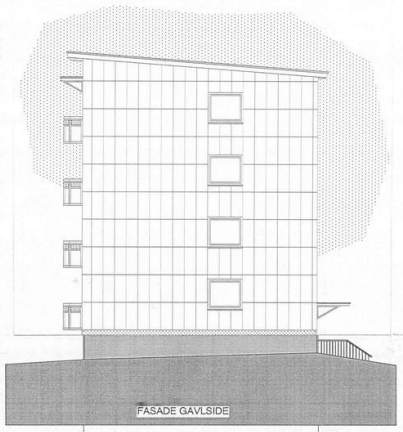


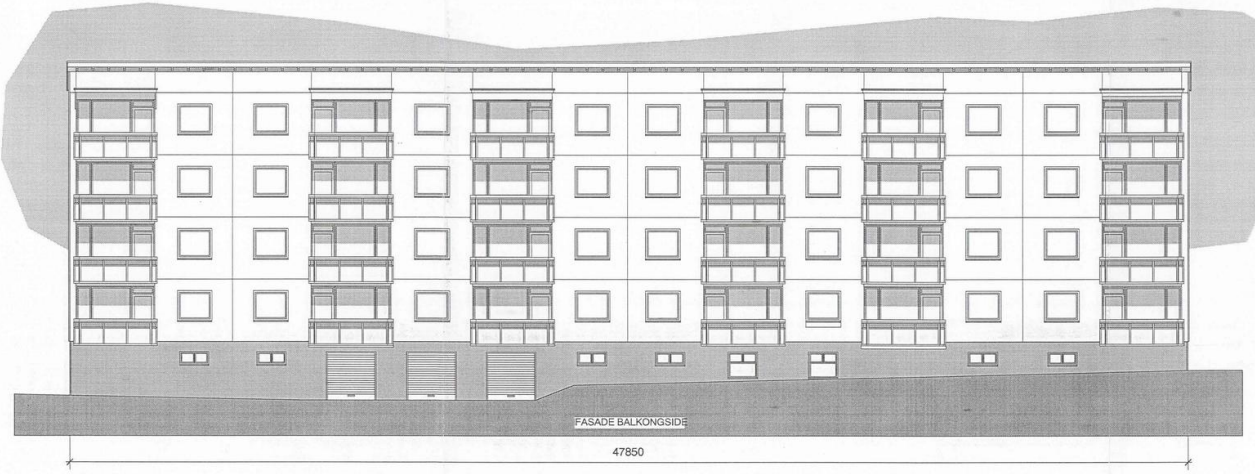
TYPISK PLAN NYE BALKONGER





MOTTATT
03. FEB. 1996
PLAN-OG BYGNINGSETATEN





NB! SOKKEL JOHAN HIRSCH VEI 7-11 OG 2-6 (BLOKK 3, 7) ER SPEILVENDT PÅ BALKONGSIDE

5

C	KORR. PLANLØSNING	6.2.96	TK
B	NY PLATEKLEDN VEST GAVL	17.1.96	TK
A	JUST SOKKEL	6.7.95	TK

PROSJEKT: PLOGVEIEN BORETSLAG
REHABELITERING
BYGGEMELDING

PROSJEKTLEDER: OBOS PROSJEKT A.S
PB 6868 ST. OLAVS PLASS 0129 OSLO
TLF 22 86 87 86 FAX 22 86 89 66

TEGNING: NYE TEGNINGER JOHAN HIRSCH VEI 1-5, (BLOKK 6)

DATO	M/L	TEGNET AV	TEGNING NR.	REV.
31.05.95	1:100	TK	024	105-2 C

ARKITEKT: SIVILARKITEKT MNAL TOM KVALVÅGNES
HEGDEHAUGVEIEN 22B 0352 OSLO
TLF 22 46 91 70 22 46 16 97
STREKEN ARKITEKTGRUPPE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Johan Hirsch vei 1-5	Gnr.148, bnr.256	85/5282

Byggherre

Plogvn. Brl.
v/Ingrid Jacobsen
Manglebergvn. 11
0678 OSLO 6

Ansvarshavende

Byggm. Asbjørn Nyborg A/S
Grønlandsleiret 19

0190 OSLO 1

AS/lw

Dato 25.5.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

SKE. C-16. ANDVORD.

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

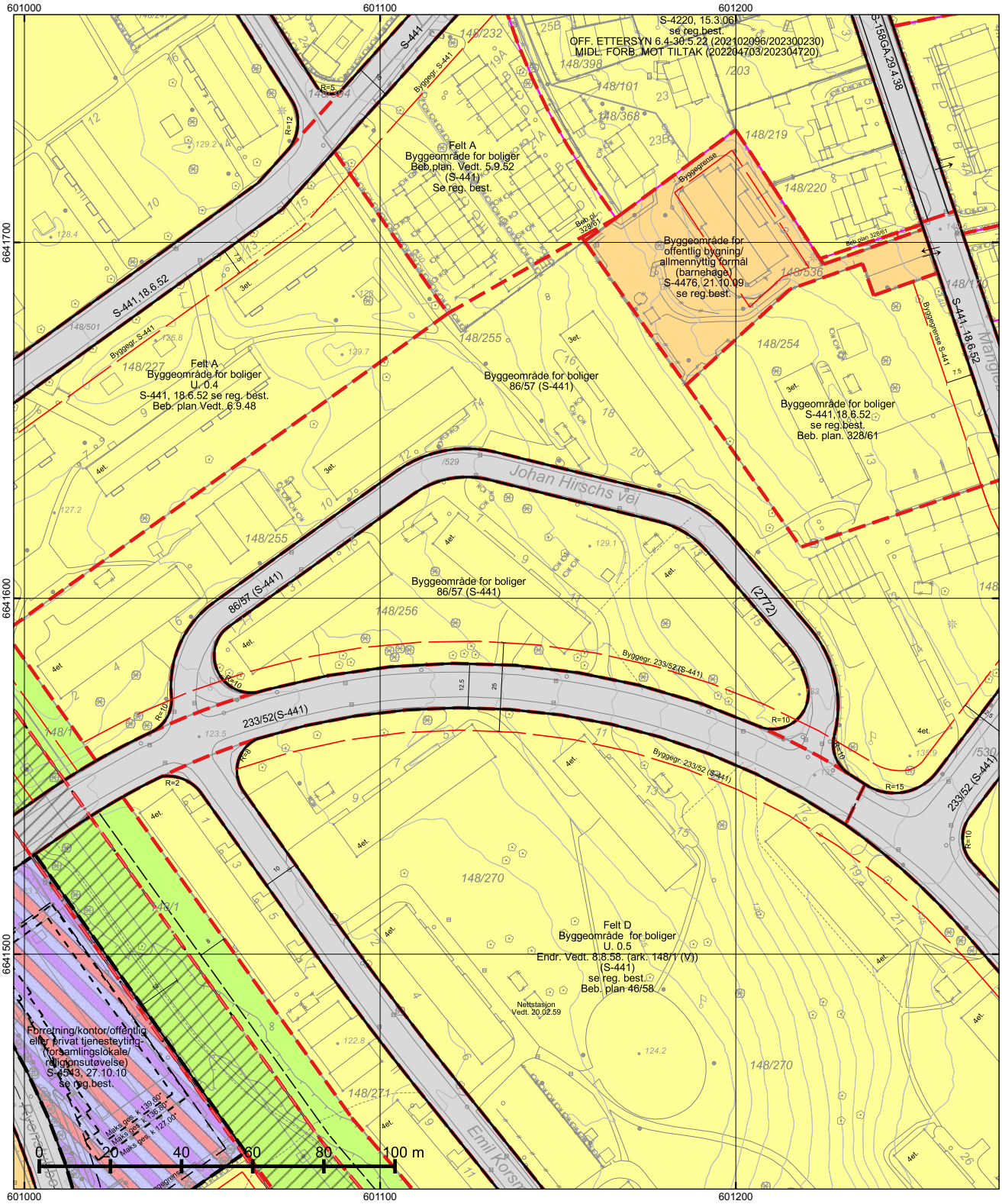
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

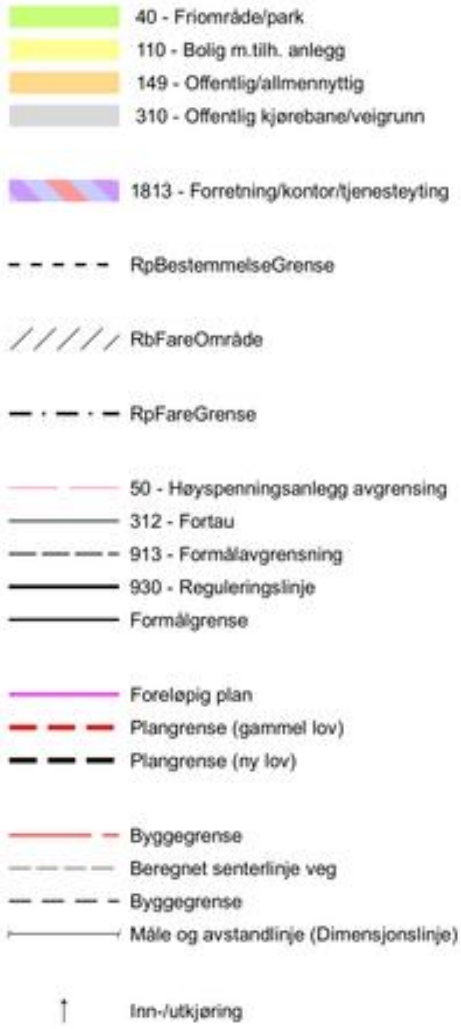
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

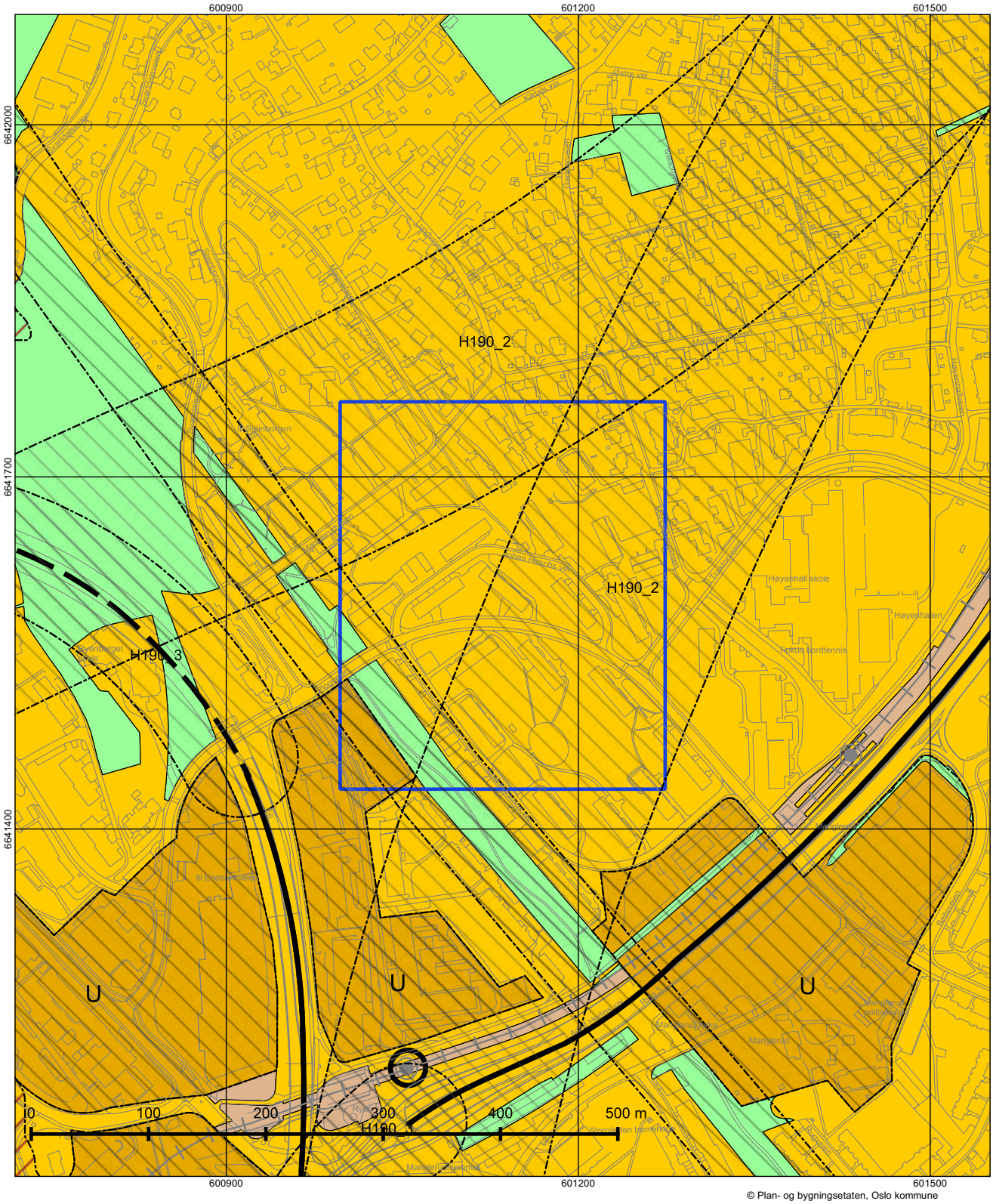
PlottID/Best.nr: 154779/ 86528919
Deres ref.:
Adresse: Johan Hirschs vei 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/256

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154779/86528919
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

8657

Bebyggelsesplan for nabolag A, Manglerud, del av gnr. 148 bnr. 1.

8657 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195702987

Vedtaksdato: 29.01.1957
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

K o n t r a k t

22 MAJ 1959 5774

mellom Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) på vegne av et stiftendes datterselskap som eier av gnr. 148, bnr. 255 og 256 - Manglerud, nedenfor benevnt eieren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-7369, datert 28/5.1958.

§ 2.

Eieren oppfører stasjonen ved sin entreprenør i overensstemmelse med OL's tegning og byggebeskrivelse. OL bekoster byggingen i overensstemmelse med anbud, godkjent av OL, datert 29/4.58 fra firmaet A/S Ungdomsbygg, stort kr. 12.500,- inkl. omsetningsavgift. Hertil kommer eventuell lønns- og materialstigning samt bygningsgebyr og honorar til arkitekt og konsulent. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler-ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas.

§ 4.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 5.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- en gang for alle.

Oslo, den. 10. februar 1959.

Eier:

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.

Arnfinn Guldvog

Betzy Halvorsen

Jeg bekrefter med dette at underskriverne har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Jarand Aas
O.r.sakf.
M.N.S.

Oslo lysverker
Erling Eriksen

H. Millang

O. Mellem

Stempelmrk. Kr. 10 —
Kassert den 19.3.59 av Oslo lysverker

På vegne av Oslo Kommune som hjemmelsinnehaver til gnr. 148, bnr. 255 og 256 samtykker jeg i at nærværende kontrakt tinglyses med forbehold av kommunens rettigheter ifølge festekontrakten.

O s l o, den 10. mars 1959.

Boligrådmannen

Trygve Nilsen

E.A. Sjørbothen Dahl.

Verdi kr. 100,

23 JAN. 1960 982

FELLESERKLÆRING

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 9. 12. 1959 for overtagelse av

Vei 3772 fra Plogveien til Plogveien
Vei 3786 fra Plogveien til Plogveien

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Veiene overtas til kommunalt vedlikehold når veiopparbeidelsen er godkjent.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den ..... 19....

O.V.V. Bl. 51. - R. A.

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
148	256	OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS) på vegne av et stiftendes datterselskap.	Oslo kommune / Boligrådmannen Boligrådmannen
148	255		
148	270		
148	271		

Avskriftens rikighet bekreftes:

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

PLOGVEIEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 148
bnr. 254, 255, 256, 270 og 271
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2.275.581,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16. JULI 86 043024

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune
EIENDOMSSJEFEN

Asbjørn Schei /s/

PLOGVEIEN BORETTSLAG F

Kasper Mentzoni /s/ Laila Skaramstad /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

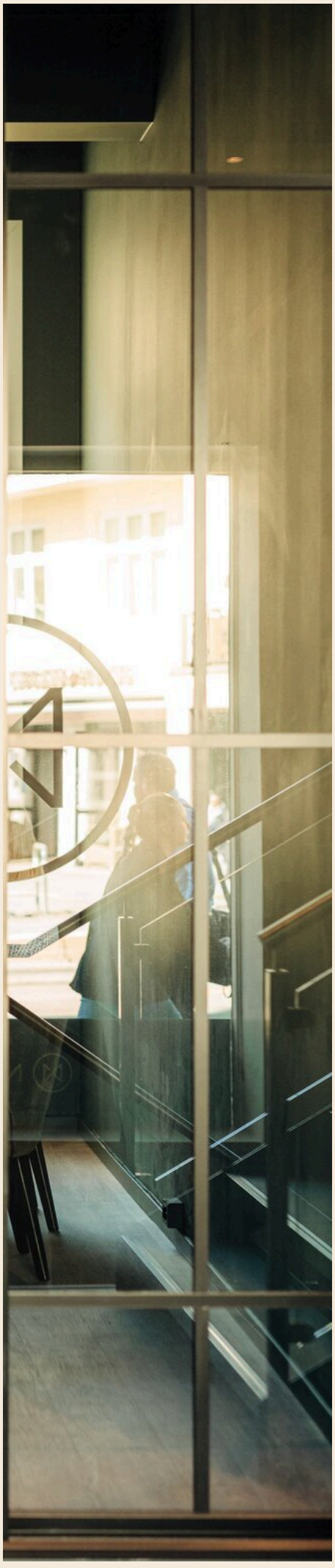
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0060/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johan Hirschs vei 3 0678 OSLO
Matrikkel: Gnr 148, bnr 256 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885