JOHAN HIRSCHS VEI 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Egenerklæring
Megleropplysninger
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte 2024
Byggesaksdokumenter
Regulering
Energimerking
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Johan Hirschs vei 15, 0678 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 256
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.07.2024 **Rapportdato:** 18.07.2024 **Oppdragsnr.:** 14138-1660 **Referansenummer:** RV1526

Autorisert foretak: Takstpartner Hosle **Vår ref:** Håkon Hosle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

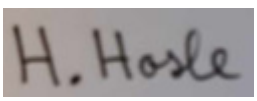
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en tre-roms andelsleilighet beliggende i byggets 1 etasje i Johan Hirschs vei 15 på Manglerud i Oslo. Leiligheten fremstår med normal brukslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
Boligen disponerer 1 kjellerbod, samt ett skap i felles tidligere kjølerom og bruk av felles vaskeri, sykkelbod etter gjeldene regler.
Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter ventelister noen med det finnes ladestasjoner ellers gate parkering etter stedets gjeldene regler. Det er også mulighet for leie av sjakter, ekstra boder og lagerlokaler via borettslagets kontormedarbeider.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1958, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

Gå til side

UTVENDIG

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i mur og betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med plater, malt betong og utfyllende bindingsverk med liggende malt/- beiset panel på balkonger. Pultakkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2020.

Vindu med pvc-ramme og to=lags glassfelt på baderom med produksjonsår 2020.

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type ei30/35db.
Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2020.

Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, laminat med flismønster i entre og på kjøkken ellers parkett i øvrige rom.

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrolert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 5 mm igjennom hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Flislagt baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2022. Arbeider ble opplyst utført av Sans Bygg og dokumentasjon er tilsendt styret. Dette ble ikke fremlagt på befaringsdagen.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 16 mm med en avstand på 143 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 12 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig mansjett for smøremembran ført ned under klemring sluk.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering fra badetommet og tilluft via spalte under dør på 18 mm.

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

Gå til side

KJØKKEN

Designa kjøkkeninnredning med ett-speils laminerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevare som koketopp, stekeovn, kjøl/- fryseskap, frittstående oppvaskmsskin.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstetet ok.

Avløpsrør av plast.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke innspisert av takstmannen.

Kun vissuelt synlige avløpsrør er innspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra baderom. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom og sentralfyr med radiatorovner.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

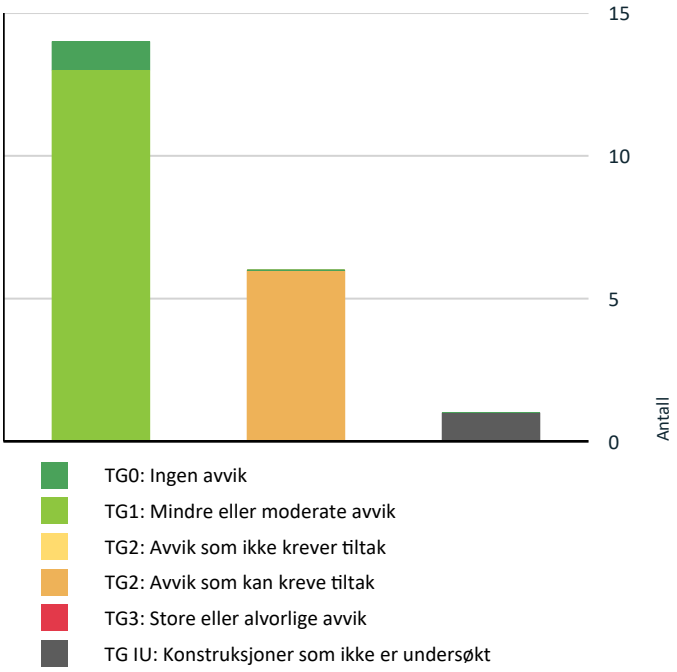
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvgendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i mur og betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med plater, malt betong og utfyllende bindingsverk med liggende malt/- beiset panel på balkonger. Pultakkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.
Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2020.

Vindu med pvc-ramme og to=lags glassfelt på baderom med produksjonsår 2020.

TG 1 Dører

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type ei30/35db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, laminat med flismønster i entre og på kjøkken ellers parkett i øvrige rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrolert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 5 mm igjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Selger får opplyst fra styreleder at:

Det var målt for noen år siden, og det var ikke noe høye verdier da. Og at det skal være ny måling gjennom vinteren.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører til alle rom.
Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2022. Arbeider ble opplyst utført av Sans Bygg og dokumentasjon er tilsendt styret. Dette ble ikke fremlagt på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 16 mm med en avstand på 143 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 12 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig mansjett for smøremembran ført ned under klemring sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra badetommet og tilluft via spalte under dør på 18 mm.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk fra baderommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikle foretatt hulltagning.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Designa kjøkkeninnredning med ett-speils laminerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og innfelte hvitevare som koketopp, stekeovn, kjøleskap, frittstående oppvaskmsskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstetet ok.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke innspisert av takstmannen.

Kun vissuelt synlige avløpsrør er innspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra baderom. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Detvregistreres at tilluft og avtrekksventil er bygget inn bak overskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsgtadenner satt grunnet ventiler som er bygget inn bak kjøkkeninnredning.

TG 2 Oppvarming generelt

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom og sentralfyr med radiatorovner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsgtadenner satt grunnet alder på radiatorovner som har passert halvparten av forventet brukstid.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i 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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført etter 1999. Foruten arbeider på baderom.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

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?
Ja

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?
Nei

Generell kommentar

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

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. Tilstandsgraden 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.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende dokumentasjonen på arbeider utført etter 1999.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

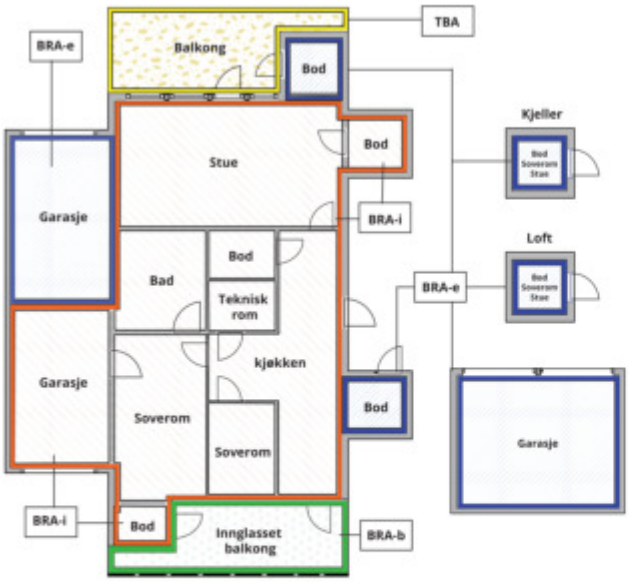
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	67			67	7		67
Kjellerbod		6		6			6
SUM	**67**	**6**			**7**		**73**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Kott , Garderobe		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerbod måles til ca. 5,8 m² merket med nr. 109.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2024	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Hilde Røen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	256		0	6671.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Johan Hirschs vei 15

Hjemmelshaver
Plogveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
109/PLOGVEIEN BORETTSLAG	954570738	109	Obos tlf: 02333	Røen Hilde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
8	100	8 100	18 559	*31.12.2023*	591 000	*01.07.2024*

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Tre-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens 1. etasje av 4 etasjer og kjeller. Leiligheten består av entré, kott, bad/wc, to soverom hvorav ett med adkomst til garderoberom, kjøkken og stue med adkomst til en syd/- vestvendt balkong.

Leiligheten fremstår med normal brukslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
innvendige overflater er belagt med malte slette flater og parkett, laminat på gulv. Designa kjøkkeninnredning med ett-speils laminerte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Boligen disponerer 1 kjellerbod, samt ett skap i felles tidligere kjølerom og bruk av felles vaskeri, sykkelbod etter gjeldene regler.
Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter ventelister noen med det finnes ladestasjoner ellers gate parkering etter stedets gjeldene regler. Det er også mulighet for leie av sjakter, ekstra boder og lagerlokaler via borettslagets kontormedarbeider.

Plogveien borettslaget består av 463 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Plogveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954570738, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:
Emil Korsmos vei 1-23 2-26 Johan Hirsch vei 1-17 2-20 Manglebergveien 11-13 Plogveien 5-29 Traktorveien 2-4-6
med Gårds- og bruksnummer : 148/254, 148/255, 148/256, 148/270, 148/271
Første innflytting skjedde i 1958. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 61 910 m2.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige rolige omgivelser på Manglerud i bydel Østensjø.
I nærmiljøet finnes flere nærbutikker, nærmeste kjøpesenter er Manglerud senter med klesbutikker, kafeer, matbutikk, vinmonopol, lege, apotek og øvrige servicetilbud. barnehager, Skoler i alle trinn, helsesenter, samfunnshus, turveier med mer i området.
Østensjøvannet som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter med muligheter for å sykle og gå på ski i Østmarka. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen. Godt opparbeidet kollektiv tilbud med buss fra Svartdalsveien og t bane fra Manglerud senter.

Pent opparbeidet utearealer med prydbusker, trær, sittegrupper, lekeplasser og asfalterte gangarealer. Skjermet og barnevennlig innenfor borettslagets område.

Rehabiliteringer og vedlikehold i borettslaget utført i:

2023/2024:
- Rehabilitering av borettslaget: I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget (både våtrom og utomhus) har det gjennom 2023 vært lagt ned et arbeide med å følge opp ferdigstillelsen av prosjektet. I den forbindelse har det vært gått befaringer og oppfølgingsmøter. Dette arbeidet fortsetter videre i 2024.

2017:

- 8 bad er renovert i henhold til våtromsnormen med tilskudd fra borettslaget.
- All utomhus beplantning beskåret og klippet etter behov, samt at ugress er fjernet.
- 2 bjørketrær fjernet.
- Nytt møtebord, stoler og kontorpult kjøpt inn til styrerommet.
- Etablert leasingavtale på ny kopimaskin til styrerommet.
- Varmepumpe installert i styrerommet.
- 2 stk nye gressklippere er leaset.
- El-sykkelutleie startet opp. Ca. 300 utleier registrert i 2017.

For ytterligere informasjon vedrørende borettslagets rehabiliteringshistorikk se årsberetning eller kontakt styret.
Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599562			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Tilsendt.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/RV1526

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

NABOLAGSPROFIL

Johan Hirschs vei 15

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 130 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 602 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1061 elever, 44 klasser	17 min 1.3 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	28 min 1.9 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	6 min 3.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min 3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Manglerudveien 5 - 11215	3 min
Manglerudveien 5 - 11216	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerudveien Linje 70, 70N	5 min 0.4 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	24 min 1.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.3 km

BARNEHAGER

Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	2 min 0.1 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Manglerud Senter	4 min
Meny Manglerud	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	4 min
Apotek 1 Manglerud	4 min
Manglerud Vinmonopol	4 min

SPORT

Høyenhallen/Fokushallen	4 min
Svartdalen balløkke	4 min
Fresh Fitness Manglerud	4 min
Manglerud bad	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240453

Adresse	Johan Hirschs vei 15		
Postnummer	0678	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2001	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	22år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg forsikring-innbo	**Polise/avtalenr.**	3535313
Selger1fornavn	Hilde	**Selger1etternavn**	Røen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nytt bad i 2022 i regi av Obos/Plogveien borettslag

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Nytt bad i 2022 i regi av Obos/Plogveien borettslag

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalrenovering inkludert skifte av alle rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt bad i 2022 i regi av Obos/Plogveien borettslag

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Rehabilitering av Obos/Plogveien borettslag

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Obos/Plogveien borettslag

Redegjør for hva som er gjort og når: Renovering skifte av alle rør

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.07.2024

Kommentar: Ingen pipe/ildsted her

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vet ikke om taket på blokken var utett, men det ble skiftet tak på blokken og ny isolasjon, i forbindelse med rehabilitering av borettslaget 2020-2022. Tidligere er en skjøt i taket, på balkongen utett, hvis naboen over har helt vann på sitt gulv. Men dette er nå tettet med silikon, som har fungert.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Obos/Plogveien borettslag

Redegjør for hva som er gjort og når: Etterisolering tre sider husvegger, skiftet alle vinduer, skiftet balkongdør, skiftet tak og inngangsparti.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Obos/Plogveien borettslag

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny kurs og el-arbeid, i forbindelse med nytt bad 2022, 4 nye dimmebrytere og montert ny taklampe kjøkken i 2024, ny stikk-kontakt balkong. Rens av ventiler, og av ventilasjonsrør opp mot tak i forbindelse med rehabiliteringen 2020-2022.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Foreligger fra Trygg Elektro AS, Eltel og Abildsø elektriske AS.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: El-anlegget: installert ny kurs til bad i 2022, fagfolk har gjort dette.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.07.2024

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

I følge styreleder i Plogveien borettslag Ellen Schwarts, skriver hun i en melding at: "Det er målt for noen år siden, ikke noen høye verdier da".

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Her er det utført en omfattende rehabilitering, innvendig og utvendig, fra 2020 og avsluttet i 2022.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 11.07.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Røen, Hilde

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
11.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Rita Josefsen
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3005834@usermail.webmegler.no

7924170 171/109 05.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.07.2024.

Boligselskap:	171 Plogveien Borettslag
Organisasjonsnr:	954.570.738
Andelseier:	Hilde Røen
Leieobjektnr:	109
Adresse:	Johan Hirschs Vei 15, 0678 OSLO
Andelsnummer:	8
Borettsinnskudd:	kr 8.100,–
Hjemmeside:	plogveien.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599562.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- VED SALG AV LEILIGHET MÅ ANDELSEIER OGSÅ SI OPP ALLE ANDRE LEIEAVTALER MED BORETTSLAGET. Det er vedtatt høsten 1997 at garasjer, boder, parkeringsplasser osv. kun skal leies ut til borettslagets egne beboere. Det MÅ sjekkes ved salg og senest i oppgjør om det er andre leieforhold.
- Borettslaget gikk over på IN-ordning fra august 2023. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.08 og 28.02 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS (oef@obos.no) minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208153315	A	157.251.866,-	26 år 4 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS02-98208153323	A	95.769.523,-	32 år 3 md.	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.547,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.126,-
Kapitalkost. lån 2 OBOS02	1.229,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	2.192,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	167,-	26.841,-	18.559,-	596.013,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208153315	367.191,-	2.191,-
* OBOS02-98208153323	223.674,-	1.229,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 591.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morten Wiker Røstengen tlf.22 86 55 84 ev. pr. e-post: morten.wiker.rostengen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Helga Sørberget Dalsrud Emil Korsmos Vei 12, 678 OSLO, e-post: helgadalsrud@yahoo.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

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.

HUSORDENSREGLER

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.

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

25. april 2024 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. Oppussing av fellesrom
8. Endring av tørkeplasser
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 forslåtte møteleder 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 Morten Wiker Røstengen foreslått. Protokollvitne velges på generalforsamlingen

---

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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000

Bygghonorar settes til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 425 000. Bygghonorar settes til kr 60 000,-

---

Sak 7

Oppussing av fellesrom

Forslag fremmet av:
Kari-Anne Eriksen Plogveien 19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vi har i vår vedlikeholdsplan maling av sportsboder og vaskerier. Det skal lages en prioriteringsplan våren 2024, og noe arbeid i år og vi fortsetter neste år.

Styret anbefaler å stemme for forslaget, men også utvide dette til at det gjelder alle blokkene i borettslaget

Forslag til vedtak

Fellesrom i borettslaget vil males

Sak 8

Endring av tørkeplasser

Forslag fremmet av:
Ingeborg Sleire og Sigurd Røsand i Traktorveien 2

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Me har i løpet av våre to sommarhalvår i Plogveien burettslag ikkje sett at dei utendørs tørkeplassane har vore nytta i det heile tatt. Me forsøkte å bruke dei éin gong sjølve, men måtte vaske heile klesvasken på nytt då vaiarane er skitne - og kanskje aldri blir vaska? Så eg vil påstå at desse tørkeplassane ikkje vert nytta til sitt opprinnelege formål.

Vårt forslag er å bruke desse tørkeplassane til utandørs bodplass for syklar og barnevogner. Dette veit eg vi er fleire som må ned i kjellaren til bod ville satt stor pris på - når det er opphaldsvêr over lengre periodar.

Forslag, i kronologisk rekkefølge utifrå økonomi og handlingsrom:

Endre bruksmåte ved å:

1. Kopiere opp fleire nøklar så alle kan låse seg inn i sitt uteområde og bruke uteområdet til nevnte formål.
2. Setje inn noko sykkelstativ
3. Ev legge eit form for tak over toppen

Styrets innstilling

Flere av tørkeplassene, benyttes i sommer halvåret av beboere. Det krever en stor ombygging og vil medføre en betydelig utgift, som må legges til felleskostnadene og som igjen vil gi økte felleskostnader.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

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

- For Endring av tørkeplasser
- Mot Endring av tørkeplasser

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

1. Kopiere opp fleire nøklar så alle kan låse seg inn i sitt uteområde og bruke uteområdet til nevnte formål.
2. Setje inn noko sykkelstativ
3. Ev legge eit form for tak over toppen

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

I valgkomitéens innstilling for 2024 har vi nominert styreleder og de to styremedlemmene som er ferdig med periodene sine til gjenvalg. Varamedlemmene er tre nye kandidater.

Styreleder og styremedlemmer nomineres til gjenvalg fordi de er interesserte i å fortsette og fordi vi bare har hørt gode tilbakemeldinger på innsatsen deres. Vi har nominert de tre nye fjesene som varamedlemmer i håp om å få flere erfarne kandidater å velge blant ved årsmøtene de kommende årene. Vi vet at borettslaget kommer til å trenge nye styremedlemmer snart: Knut Teppan flytter og tar ikke gjenvalg i 2025. Selv om vi er fornøyde med sittende styremedlemmers innsats og derfor håper at de vil stille på nytt, kan vi ikke ta det for gitt. Vi håper at borettslaget lar disse tre nye prøve seg, og at tiden som varamedlemmer gir mersmak!

Før vi går videre, vil valgkomitéen gi kudos til mangeårig varamedlem Heidi Dalberg. Ifølge de faste styremedlemmene stiller hun på alle møter og er en støtte for dem i styrearbeidet. Hun ønsket å nomineres til gjenvalg, og ville normalt blitt belønnet med en nominasjon som takk for innsatsen. Vi er glade for at hun gikk med på valgkomitéens plan om å gi flere styreerfaring, og håper at borettslaget og valgkomitéen husker henne når fremtidens styrer skal velges.

KANDIDATER

Styreleder (2 år):

* Ellen Schwartz (Johan Hirschs vei 2) har vært styreleder i Plogveien borettslag siden 2022. De andre styremedlemmene forteller at hun samarbeider godt med dem og har god kontroll. Dette er også valgkomitéens inntrykk: Når vi har snakket med henne i vinter, har hun alltid nevnt langsiktige prosjekter som hun gjerne skulle likt å se fullført. Vi vet ikke om noen bedre styreleder for de neste to årene.

Styremedlemmer (2 år):

* Helga Dalsrud (Emil Korsmos vei 12) har også sittet i flere perioder. Vi gjenbruker en god formulering fra valgkomitéens innstilling i 2022, der det står at Helga besitter «unik historiebank knyttet til hva som har fungert

godt, og mindre godt, opp gjennom årene». De andre styremedlemmene har uoppfordret fortalt at de nyter godt av disse kunnskapene.

* Nina Christoffersen (Johan Hirschs vei 12) har sittet i flere perioder. De andre medlemmene gir henne gode skussmål for innsatsen både i styret og i bo- og miljøkomitéen. Etter eget sigende ser hun seg til høyre og venstre etter hva som må gjøres når hun spaserer rundt i borettslaget. Det siste året har hun ytt en ekstrainnsats med prøveprosjektet for urban dyrking. Om man skal dømme etter antallet kommentarer under Vibbo-posten som annonserte venteliste for pallekarmer, er dette det mest engasjerende enkelttiltaket i borettslaget på flere år.

Varamedlemmer (1 år):

* Helene Sandvold (Plogveien 27) jobber ved Oslo universitetssykehus som kursadministrator, og har en bachelor i økonomi. Oppgir stor motivasjon for å delta. Har tidligere vært i styret for Ellingsrud håndball, som blant innebar å organisere overnatting under håndballcuper.

* David Larring (Emil Korsmos vei 22) er for tiden uføretrygdet. Har tidligere jobbet i håndverks- og musikkbransjen – to bransjer som har gitt ham mye erfaring med å hente inn tilbud og holde kontakt med ulike tjenestetilbydere. Han utmerket seg positivt under intervjuet ved å vurdere andre sider av tenkeoppgaven enn de fleste andre vi intervjuet. Han oppgir å ha masse tid og motivasjon til vervet.

* Haron Hussain (Plogveien 21) jobber som sportsjournalist i NRK. Har tidligere vervserfaring som linjeleder ved BI, der hans største bragd var å ha ansvar for logistikken når 120 studenter skulle reise på tur sørover i Europa. Han oppgir stor motivasjon for vervet.

Om letingen: Vi kontaktet alle kandidater som meldte interesse eller som vi ble tipset om. Alle fikk et telefonintervju på 15–30 minutter med et av valgkomitémedlemmene. I intervjuet ble vedkommende spurt om relevant erfaring fra arbeid og frivillige organisasjoner. De fikk også løse en tenkeoppgave om hvordan de ville gått frem for å løse en teknisk utbedring i borettslaget. Til slutt ble de spurt om de har noen dommer for «noe økonomisk» (alle svarte «nei»).

Roller og kandidater

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

- Ellen Schwartz

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

- Helga Dalsrud
- Nina Christoffersen

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

- David Larring
- Haron Hussain
- Helene Sandvold

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Velges på generalforsamlingen

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

- Velges på generalforsamlingen.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ellen Ch Bjønnes Schwartz	Johan Hirschs Vei 2
Nestleder	Helga Sørberget Dalsrud	Emil Korsmos Vei 12
Styremedlem	Nina Christoffersen	Johan Hirschs Vei 12
Styremedlem	Trond Hønsi	Plogveien 27
Styremedlem	Knut Teppan	Høyenhallveien 36 A
Varamedlem	Heidi Dalberg	Plogveien 19
Varamedlem	Glenn Andre Halvorsen	Johan Hirschs vei 3
Varamedlem	Susana Pro Koivisto	Emil Korsmos Vei 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Helga Sørberget Dalsrud	Emil Korsmos Vei 12
Varadelegert	
Knut Teppan	Høyenhallveien 36 A

Valgkomiteen

Vibeke Engelsen	Manglebergveien 13
Thomas Sunde Fossheim	Emil Korsmos Vei 16
Eirik Vågeskar	Johan Hirschs Vei 9

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 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 skader eller ulykker 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 Miljøkomitèen har egen postkasse ved styrerommet.
Nina Christoffersen, leder Johan Hirschs vei 12

Heidi Dalberg, medlem Plogveien 19
Siv Hansen, medlem Emil Kosmos vei 21
Celina Jacobsen, medlem Plogveien 27

Generelle opplysninger om Plogveien Borettslag
Borettslaget består av 463 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Plogveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 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.

Plogveien Borettslag har 3 ansatte, tilsammen 2,5 årsverk.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Avholdt 13 styremøter, 1 regnkapsmøte,1 budsjettmøte samt 21 arbeidsmøter. Det har også vært avholdt 2 beboer møter og 3 særmøter.
- Rehabilitering av borettslaget: I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget (både våtrom og utomhus) har det gjennom 2023 vært lagt ned et arbeide med å følge opp ferdigstillelsen av prosjektet. I den forbindelse har det vært gått befaringer og oppfølgingsmøter. Dette arbeidet fortsetter videre i 2024.
- TV og bredbåndsavtale: Det ble avholdt forhandlingsmøter med flere leverandører og ny avtale ble inngått med Telia og gjaldt fra 01.06.2023. I september fikk alle beboere tilbud om ny dekoder og router. Utlevering av utstyr foregikk på styrerommet i samarbeid med Telia og styret. De beboere som ønsket hjelp med montering, fikk det av Telia.
- Brannvarslingsanlegg: Inngått avtale med Avarn Security på utrykning av utløst alarm. Inngått serviceavtale med Elotec, de tar en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Brannvarslingsanlegget er montert av Lillestrøm Elektro og ved årets slutt er det bare noen få saker igjen i forbindelse med oppstart av anlegget, og vil sluttføres i 2024. I 2024 planlegges det brannøvelse, når anlegget er klart. Dette blir varslet i forkant.
- Renholdsavtale:
    - Det er blitt inngått et samarbeid med Really AS for å bistå med innhenting av tilbud på vaskeavtaler. Really sørger for at leverandører oppstiller krav til miljø og arbeidsvelferd hos leverandørene.

- Etter en tilbudsrunde blant flere leverandører endte 2Clean opp som vinner av tilbudet, og er blitt hyret inn som ny vaskeleverandør for borettslaget, fra og med 1. april 2024. Ny vaskeplan ligger ute på vibbo.

SD anlegg:
Det ble montert og i drifts satt nytt SD anlegg (sentralt driftsanlegg) høsten 2023. SD anlegget styrer sentralvarme, varmt vann og vasketider i de enkelte blokkene.
Det ble engasjert rådgiver for anskaffelse av SD anlegg.
Vi mottok 3 tilbud, der Ringside ga oss det det best fordelaktige tilbudet både på økonomi, utførelse, fremdrift og robusthet i anlegget.
Vi har også drifts og serviceavtale med Ringside, der de tar en årlig kontroll av alle berederrommene i blokkene og fra den sentrale enheten i fyrhuset (Johan Hirsch vei 22). Utover dette retter de feil hvis det blir borte varme i radiatorer eller varmt vann.

- Beskjæring av busker og trær ble avsluttet i mars 2023.
- Nedvask av alle vaskerier ble gjennomført vår / sommer 2023.
- Styret har inngått serviceavtale med Access Låsspesialisten på dørpumpene til de nye utgangsdørene.
- Pga sykdom hos driftspersonale har styret inngått på slutten av 2023 avtale om innleie av vaktmestertjenester.
- Det ble avholdt 1. søndag i advent arrangement i regi av Bo- og Miljøkomitèen sammen med styret.
- Innhentet tilbud på nye utemøbler for utskiftning i 2024
- Innhentet tilbud på urban gardening (plantekasser) i 2024
- Søkt tilskudd for borettslaget i Obos Miljøtiltak og Oslo Kommune til utomhusplan

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 utskifting av garasjeporter.
- Maling av garasjeanlegg.
- I samarbeid med Bo- og Miljøkomitèen og styret planlegges urban gardening (plantekasser) i borettslaget.
- Oppussing av fyrhuset innvendig, velferdsrom og styrerom / kontor.
- Utskifting av hoved pumpe i fyrhus for sirkulasjon av varme til radiatorer og varmtvann. ‘
- Fjerning av graffiti og male over.
- Utsetting av containere for opprydning og det henstilles da beboere om å rydde og kaste gjensatte gjenstander i trappeoppgang, kjellerganger og sportsrom. Når driftspersonalet må benyttes til opprydningsarbeide, vil dette medføre merkostnader som blir belastet alle som bor i borettslaget over felleskostnadene.
- 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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter og siste uttak av lån.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 035 000 til større vedlikehold som omfatter fyrhuset og berederrom og utemøbler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Plogveien Borettslag.

Lån
Plogveien Borettslag har lån i OBOS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret økte med 5 % fra 01.01.24.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Årets budsjett er basert på estimerte felleskostnader på bakgrunn av tidligere år.
Styret tar en ny vurdering i juni 2024.

Kapitalkostnader:
Kapitalkostnadene endres etter renteendringer i Norges Bank.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Plogveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 19. mars 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 408 001**	**-7 174 558**	**2 408 001**	**3 091 753**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 420 791	-72 678 896	2 921 417	3 943 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	113 419	160 059	86 000	76 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-58 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	265 000 000	347 534 000	265 000 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		213 557	299 683	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-266 299 250	-265 541 640	-264 366 000	-3 926 000
Red. annen langs. gjeld		-224 313	-185 632	0	0
Endring i depositum gjennom året		0	-2 500	-10 000	-10 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-5 478 147	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 804	-2 514	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**683 753**	**9 582 560**	**3 631 417**	**83 900**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 091 754**	**2 408 001**	**6 039 418**	**3 175 653**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 641 217	5 464 912
Kortsiktig gjeld	-3 549 464	-3 056 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 091 753**	**2 408 001**

PLOGVEIEN BORETTSLAG

ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 949 626	0	5 957 190	17 542 332
Innkrevde felleskostnader	2	27 010 904	28 162 037	27 135 810	23 247 668
Andre inntekter	3	948 585	46 689	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**34 909 115**	**28 208 726**	**33 093 000**	**40 790 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 147 396	-1 985 578	-2 000 000	-2 460 000
Styrehonorar	5	-350 000	-310 000	-350 000	-425 000
Avskrivninger	15	-113 419	-160 059	-86 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-33 750	-20 875	-20 000	-25 000
Andre honorarer	5	-100 000	-150 000	-150 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-432 535	-415 100	-439 000	-458 500
Konsulenthonorar	7	-404 387	-55 982	-300 000	-175 000
Kontingenter		-92 600	-92 600	-92 600	-92 600
Drift og vedlikehold	8	-3 402 609	-76 492 339	-3 500 000	-4 035 000
Forsikringer		-784 614	-670 923	-740 000	-865 000
Kommunale avgifter	9	-4 104 551	-3 453 221	-4 110 983	-4 800 000
Energi/fyring	10	-5 558 374	-6 896 611	-6 300 000	-5 665 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 045 535	-2 282 985	-2 100 000	-2 100 000
Andre driftskostnader	11	-1 758 721	-2 065 142	-2 000 000	-1 998 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 328 492**	**-95 051 414**	**-22 188 583**	**-23 235 100**
DRIFTSRESULTAT FØR IN		**13 580 623**	**-66 842 688**	**10 904 417**	**17 554 900**
Innbetalt andel fellesgjeld		5 478 147	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**19 058 770**	**-66 842 688**	**10 904 417**	**17 554 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	74 091	73 018	0	0
Finanskostnader	13	-11 712 069	-5 909 226	-7 983 000	-13 611 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 637 978**	**-5 836 208**	**-7 983 000**	**-13 611 000**
ÅRSRESULTAT		**7 420 791**	**-72 678 896**	**2 921 417**	**3 943 900**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-72 678 896		
Reduksjon udekket tap		7 420 791	0		

PLOGVEIEN BORETTSLAG

ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 991 875	63 991 875
Tomt		2 354 877	2 354 877
Andre varige driftsmidler	15	694 405	749 324
Øremerkede bankinnskudd	24	2 779	2 706
Miljøbankkonto, øremerket		202 717	499 941
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 246 652**	**67 598 722**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 061	22 570
Forskuddsbetalte kostnader		54 120	220 399
Andre kortsiktige fordringer	16	103 810	56 727
Driftskonto OBOS-banken		2 507 873	4 922 247
Driftskonto OBOS-banken II		24 033	5 635
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74 069	77 935
Sparekonto OBOS-banken		3 724 972	60 308
Innestående i andre banker		134 279	99 091
SUM OMLØPSMIDLER		**6 641 217**	**5 464 912**
SUM EIENDELER		**73 887 870**	**73 063 635**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 463 * 100		46 300	46 300
			-201 341
Udekket tap	17	-193 920 781	573
			-201 295
SUM EGENKAPITAL		**-193 874 481**	**273**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
			265 000
Pante- og gjeldsbrevlån	18	258 222 602	000
Borettsinnskudd	19	3 587 100	3 587 100
Annen langsiktig gjeld	20	2 206 691	2 217 447
Avsetning bomiljøtiltak	20	196 494	497 449
			271 301
SUM LANGSIKTIG GJELD		**264 212 887**	**996**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		793 595	2 660 243
Skyldige offentlige avgifter	21	147 061	152 190
Påløpte renter		1 201 303	51 548
Påløpte avdrag		333 527	0
Påløpte kostnader		865 112	0
Annen kortsiktig gjeld	22	208 866	192 930
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 549 464**	**3 056 911**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**73 887 870**	**73 063 635**
			269 740 60
Pantstillelse	23	260 740 600	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Plogveien Borettslag

Ellen Ch Bjønnes Schwartz Nina Christoffersen Trond Hønsi

Knut Teppan Helga Sørberget Dalsrud

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 inntektsføres 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	25 149 363
Nedbetaling Innglassing	535 019
Garasjeleie	417 160
Strøm el-bil	403 946
Parkeringsleie	186 910
Bod	99 954
Nedbetaling markiser	97 551
Lagerlokale	89 480
Leie	61 752
Utskifting dør	48 246
Forretningslokale	48 000
Kapitalkostnader på IN-lån	4 319 861
Kapitalkostnader IN lån 2	2 427 602
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	126 288
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	75 875
Overført til kapitalkostnader	-6 949 626
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**27 137 381**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-56 729
Garasje	-26 910
Bod	-23 374
Parkering	-10 935
Strøm elbil	-5 669

Lagerlokale	-2 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**27 010 904**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innglassing	8 150
Leieinntekt	5 550
Miljøtilskudd	499 941
Portåpner	4 500
Refusjon skadesak	394 427
Utleie	2 720
Vipps	33 297
SUM ANDRE INNTEKTER	**948 585**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 347 498
Overtid	-216 871
Påløpte feriepenger	-208 866
Fri bolig	-100 548
Naturalytelser speilkonto	100 548
Arbeidsgiveravgift	-334 912
Pensjonskostnader innskudd	-36 007
AFP-pensjon	-15 382
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Refusjon sykepenger	2 118
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	24 788
Bedriftshelsetjeneste	-2 250
Arbeidsklær	-11 749
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 147 396**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 2,4 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.
Det er utbetalt kr.100 000 som ekstraordinært honorar til styret i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 52 120, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-14 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-87 174
Boligbyggelaget Usbl	-83 620
Siv.ing Haga og Haugseth AS	-219 531
SUM KONSULENTHONORAR	**-404 387**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-121 748
Drift/vedlikehold VVS	-2 538 961
Drift/vedlikehold elektro	-305 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-221 755
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 413
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 495
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 170
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 826
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-587
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 402 609**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-2 471 578
Renovasjonsavgift	-1 632 973
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 104 551**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-15 453
Strøm oljefyr el.bereder	-5 472 516
Andre fyringskostnader	-70 406
SUM ENERGI / FYRING	**-5 558 374**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-4 200
Container	-100 944
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 541
Diverse leiekostnader/leasing	-253 646
Verktøy og redskaper	-1 645
Driftsmateriell	-29 950
Lyspærer og sikringer	-12 315

Vaktmestertjenester	-118 525
Vakthold	-34 085
Renhold ved firmaer	-813 423
Andre fremmede tjenester	-27 750
Kontor- og datarekvisita	-28 244
Trykksaker	-1 679
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 347
Andre kostnader tillitsvalgte	-52 120
Andre kontorkostnader	-1 080
Telefon, annet	-33 178
Drivstoff biler, maskiner osv.	-54 734
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-86 515
Reisekostnader	-3 620
Gaver	-36 722
Bank- og kortgebyr	-3 070
Velferdskostnader	-9 388
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 758 721**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 495
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 004
Andre renteinntekter	592
SUM FINANSINNTEKTER	**74 091**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 253 301
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 971 910
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 045 262
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 441 596
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 712 069**

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 2023	21 875	
Avskrevet tidligere	-15 365	
Avskrevet i år	-3 125	
		3 385
Vaskerianlegg		
Tilgang 2023	58 500	
Avskrevet i år	-19 500	
		39 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	877 962	
Avskrevet tidligere	-263 385	
Avskrevet i år	-17 559	
		597 018
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	238 125	
Tilgang 2021	180 000	
Avskrevet tidligere	-289 890	
Avskrevet i år	-73 235	
		55 000
Søppelforbrenningsanlegg		
Kostpris	2 011 761	
Avskrevet tidligere	-2 011 760	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**694 405**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-113 419**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	91 202
Kreditnota fra Komplett Services AS	10 490
Avsatt sykepenger	2 118
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**103 810**

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

	-199 325
Opptjent egenkapital	952
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2023	5 478 147

Reduksjon EK fra IN		-26 676
		-193 874
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**481**

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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,30 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2022	-165 000 000	
Nedbetalt i år	165 000 000	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,30 %. Løpetiden er 39 år.		
Opprinnelig 2022	-100 000 000	
Nedbetalt i år	100 000 000	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2023	-165 000 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	921 704	
Nedbetalt i år, IN	3 007 658	
		-161 070 638
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig 2023	-100 000 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	377 547	
Nedbetalt i år, IN	2 470 489	
		-97 151 964

	-258 222
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**602**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-1 168 372
Avsetning bomiljøtiltak	-196 494
Andre innskudd	-1 038 319
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 403 185**

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-74 069
Skyldig arbeidsgiveravgift	-72 992
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-147 061**

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-208 866
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-208 866**

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 587 100
	258 222
Pantelån	602
Påløpte avdrag	333 527
Beregnede IN-forpliktelser	5 451 471
	267 594
TOTALT	**700**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

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 31.12.2023.
40 andeler ble omsatt i 2023, mot 36 andeler i 2022. 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 2023

Møter
Komiteen har hatt 2 møter om muligheten for urbangardning/pallekarmer i borettslaget og ett (1) møte før adventsarrangementet.

Grillarrangement
Det ble ikke avholdt grillarragement i 2023.

Første søndag i advent
Det var kaldt i år slik at Østre Aker musikkkorps kunne ikke spille julesanger for oss, det var for kaldt for fingre og instrumenter. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Det ble spilt julemusikk og vi gikk rundt juletre sammen med beboere, nissemor og nissefar så vi holdt varmen. 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 2023.





På vegne av
Bo- og Miljøkomiteen i Plogveien borettslag
Nina Christoffersen – leder
Og takk til alle som deltok fra Styret.

Vi trenger flere hjelpere, er du interessert send oss en e-post til post@plogveien.no

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24
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 2024 for Plogveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 954570738
Møtet ble avholdt 25. april kl. 18:00, Ryenberget Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 forslåtte møteleder 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 Morten Wiker Røstengen foreslått. Protokollvitne Mari Gjesdal og Vibeke Engelsen
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000

Bygghonorar settes til kr 60 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 425 000. Bygghonorar settes til kr 60 000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt mot 2 stemmer**

7. Oppussing av fellesrom

Fremmet av: Kari-Anne Eriksen Plogveien 19

Styrets innstilling
Vi har i vår vedlikeholdsplan maling av sportsboder og vaskerier. Det skal lages en prioriteringsplan våren 2024, og noe arbeid i år og vi fortsetter neste år.

Styret anbefaler å stemme for forslaget, men også utvide dette til at det gjelder alle blokkene i borettslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Fellesrom i borettslaget vil males
>
> ✓ **Vedtatt. med overveldende flertall**

8. Endring av tørkeplasser

Fremmet av: Ingeborg Sleire og Sigurd Røsand i Traktorveien 2

Me har i løpet av våre to sommarhalvår i Plogveien burettslag ikkje sett at dei utendørs tørkeplassane har vore nytta i det heile tatt. Me forsøkte å bruke dei éin gong sjølve, men måtte vaske heile klesvasken på nytt då vaiarane er skitne - og kanskje aldri blir vaska? Så eg vil påstå at desse tørkeplassane ikkje vert nytta til sitt opprinnelege formål.

Vårt forslag er å bruke desse tørkeplassane til utandørs bodplass for syklar og barnevogner. Dette veit eg vi er fleire som må ned i kjellaren til bod ville satt stor pris på - når det er opphaldsvêr over lengre periodar.

Forslag, i kronologisk rekkefølge utifrå økonomi og handlingsrom:

Endre bruksmåte ved å:

1. Kopiere opp fleire nøklar så alle kan låse seg inn i sitt uteområde og bruke uteområdet til nevnte formål.

2. Setje inn noko sykkelstativ
3. Ev legge eit form for tak over toppen

Styrets innstilling
Flere av tørkeplassene, benyttes i sommer halvåret av beboere. Det krever en stor ombygging og vil medføre en betydelig utgift, som må legges til felleskostnadene og som igjen vil gi økte felleskostnader.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

> ❌ **Ikke vedtatt. med overveldende flertall**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Kopiere opp fleire nøklar så alle kan låse seg inn i sitt uteområde og bruke uteområdet til nevnte formål.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Setje inn noko sykkelstativ
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Ev legge eit form for tak over toppen

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

I valgkomitéens innstilling for 2024 har vi nominert styreleder og de to styremedlemmene som er ferdig med periodene sine til gjenvalg. Varamedlemmene er tre nye kandidater.

Styreleder og styremedlemmer nomineres til gjenvalg fordi de er interesserte i å fortsette og fordi vi bare har hørt gode tilbakemeldinger på innsatsen deres. Vi har nominert de tre nye fjesene som varamedlemmer i håp om å få flere erfarne kandidater å velge blant ved årsmøtene de kommende årene. Vi vet at borettslaget kommer til å trenge nye styremedlemmer snart: Knut Teppan flytter og tar ikke gjenvalg i 2025. Selv om vi er fornøyde med sittende styremedlemmers innsats og derfor håper at de vil stille på nytt, kan vi ikke ta det for gitt. Vi håper at borettslaget lar disse tre nye prøve seg, og at tiden som varamedlemmer gir mersmak!

Før vi går videre, vil valgkomitéen gi kudos til mangeårig varamedlem Heidi Dalberg. Ifølge de faste styremedlemmene stiller hun på alle møter og er en støtte for dem i styrearbeidet. Hun ønsket å nomineres til gjenvalg, og ville normalt blitt belønnet med en nominasjon som takk for innsatsen. Vi er glade for at hun gikk med på valgkomitéens plan om å gi flere styreerfaring, og håper at borettslaget og valgkomitéen husker henne når fremtidens styrer skal velges.

KANDIDATER

Styreleder (2 år):

* Ellen Schwartz (Johan Hirschs vei 2) har vært styreleder i Plogveien borettslag siden 2022. De andre styremedlemmene forteller at hun samarbeider godt med dem og har god kontroll. Dette er også valgkomitéens inntrykk: Når vi har snakket med henne i vinter, har hun alltid nevnt langsiktige prosjekter som hun gjerne skulle likt å se fullført. Vi vet ikke om noen bedre styreleder for de neste to årene.

Styremedlemmer (2 år):

* Helga Dalsrud (Emil Korsmos vei 12) har også sittet i flere perioder. Vi gjenbruker en god formulering fra valgkomitéens innstilling i 2022, der det står at Helga besitter «unik historiebank knyttet til hva som har fungert godt, og mindre godt, opp gjennom årene». De andre styremedlemmene har uoppfordret fortalt at de nyter godt av disse kunnskapene.

* Nina Christoffersen (Johan Hirschs vei 12) har sittet i flere perioder. De andre medlemmene gir henne gode skussmål for innsatsen både i styret og i bo- og miljøkomitéen. Etter eget sigende ser hun seg til høyre og venstre etter hva som må gjøres når hun spaserer rundt i borettslaget. Det siste året har hun ytt en ekstrainnsats med prøveprosjektet for urban dyrking. Om man skal dømme etter antallet kommentarer under Vibbo-posten som annonserte venteliste for pallekarmer, er dette det mest engasjerende enkelttiltaket i borettslaget på flere år.

Varamedlemmer (1 år):

* Helene Sandvold (Plogveien 27) jobber ved Oslo universitetssykehus som kursadministrator, og har en bachelor i økonomi. Oppgir stor motivasjon for å delta. Har tidligere vært i styret for Ellingsrud håndball, som blant innebar å organisere overnatting under håndballcuper.

* David Larring (Emil Korsmos vei 22) er for tiden uføretrygdet. Har tidligere jobbet i håndverks- og musikkbransjen – to bransjer som har gitt ham mye erfaring med å hente inn tilbud og holde kontakt med ulike tjenestetilbydere. Han utmerket seg positivt under intervjuet ved å vurdere andre sider av tenkeoppgaven enn de fleste andre vi intervjuet. Han oppgir å ha masse tid og motivasjon til vervet.

* Haron Hussain (Plogveien 21) jobber som sportsjournalist i NRK. Har tidligere vervserfaring som linjeleder ved BI, der hans største bragd var å ha ansvar for logistikken når 120 studenter skulle reise på tur sørover i Europa. Han oppgir stor motivasjon for vervet.

Om letingen: Vi kontaktet alle kandidater som meldte interesse eller som vi ble tipset om. Alle fikk et telefonintervju på 15–30 minutter med et av valgkomitémedlemmene. I intervjuet ble vedkommende spurt om relevant erfaring fra arbeid og frivillige organisasjoner. De fikk også løse en tenkeoppgave om hvordan de ville gått frem for å løse en teknisk utbedring i borettslaget. Til slutt ble de spurt om de har noen dommer for «noe økonomisk» (alle svarte «nei»).

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Schwartz

Følgende stilte til valg:
Ellen Schwartz

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Christoffersen
Helga Dalsrud

Følgende stilte til valg:
Nina Christoffersen
Helga Dalsrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Haron Hussain
David Larring

Helene Sandvold

Det ble også valgt valgkomite :
Valg av valgkomite: Annette Wesenberg og Kristine Moholt

Følgende stilte til valg:
Haron Hussain
David Larring
Helene Sandvold

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Schwartz

Følgende stilte til valg:
Ellen Schwartz

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Helga Dalsrud

Følgende stilte til valg:
Helga Dalsrud

BYGGESAKSDOKUMENTER

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

148/256 Felt A. Bl. 2. Plogvn.
J.nr. 57/573. Manglerud.

Puss- og innredningstill. .....

Brukstillatelse .....

Meldinger:

- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret.
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐ Brannvesenet
- ☐ Helserådet
- ☐ Veivesenet
- ☐ Vann- og kloakkvesenet, rørl.avd.
- ☐ Pipeattest
- ☐ Parkvesenet, hagebrukskontoret
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

Ing. Hammid Vangbing

Forenklet kontroll

fra 23/6-58 Hg

Hdl.prøve: an typeforskjell Sverd Holt

Arbeidets art

Boligblokk.

Ansvarshavende

Ing. Kåre Bukkerud Ingeborg

Jagg 9

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 29/5-59 H.G.

Ferdigattestert 11/12-59 Sign. EA

Byggetillatelse 6/12-57

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
148	X 256	Felt A.	Blokk 2.

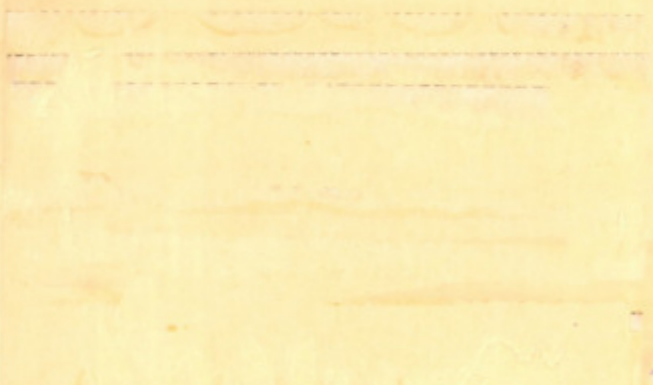
Matr.nr.

Adresse Johan Hirsch Vei
Vei 3772 nr 13-15-17
Plogveien, Manglerud

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
S. D.J.nr. 00573
Mottatt 15 MAR 1957
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

5000 - 5.56 - E. T.

STATISTIKK-PLIKTIG Påbegynt 18-10-57



Sokkelhøyde pr. cote +133.00 ~
godkjennes

6/7-57
HG.

Arbeidssted:

Journalnr.

Tegn. nr. 7-5.

Arbeidets art: Nybygg.

Innlevert 15/3-57. 8

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: OBOS på vegne av A/L Plogvn. borettslag, Torggt. 17.

Byggemelder: A/L U.S.B.L.s planleg.ingsavd., Riddervoldsgt. 2.

Ansvarshavende

Siviling. Erling Brekke. A 2323

Ingeniør Asmund Vangberg, mur-tømrer

S 2/7-57 ✓
A 6-7-57

S 26/5-58
A 27-6-58

Byggetillatelse 2/8-57

Byggetillatelse 4/7-57

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		18/3	29/3 57	Dato	N.nr. 3111	Puss- og inn-redn.tillatelse				2/7 57
Helseråd	X	30/	23/	14/5-57	Bet. 14/6-57	Brukstillatelse 13/10 58		X	B	22/6-57
Brannvesen	X	/3.57	/4.57	Dato Tillegg	N.nr. 1167	Ferdigbes.		X	C 12/4.57	24/4.57
V. & k. v.				9/10 57	Bet. 11/10-57	Frist mangler			D	
				Dato 8/11 57	N.nr. 1603			X	E	
				Tillegg	Bet. 12/11 57				F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 29/5 58			G	
Gransking		G 0.24/4	11/5 —		Bet.	Pipeattest		X	H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest	16/10 58	X	I Vann og kl. ukt	
Bygn.råd		8/5.57 —			Bet.	Vannattest	16/10	X	J Nabohus rammet av bygg.	
				Dato	N.nr.	Hageattest	16/10		K	
					Bet.	Ferdigattest	18/12 59		L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

Sendes for Gravning

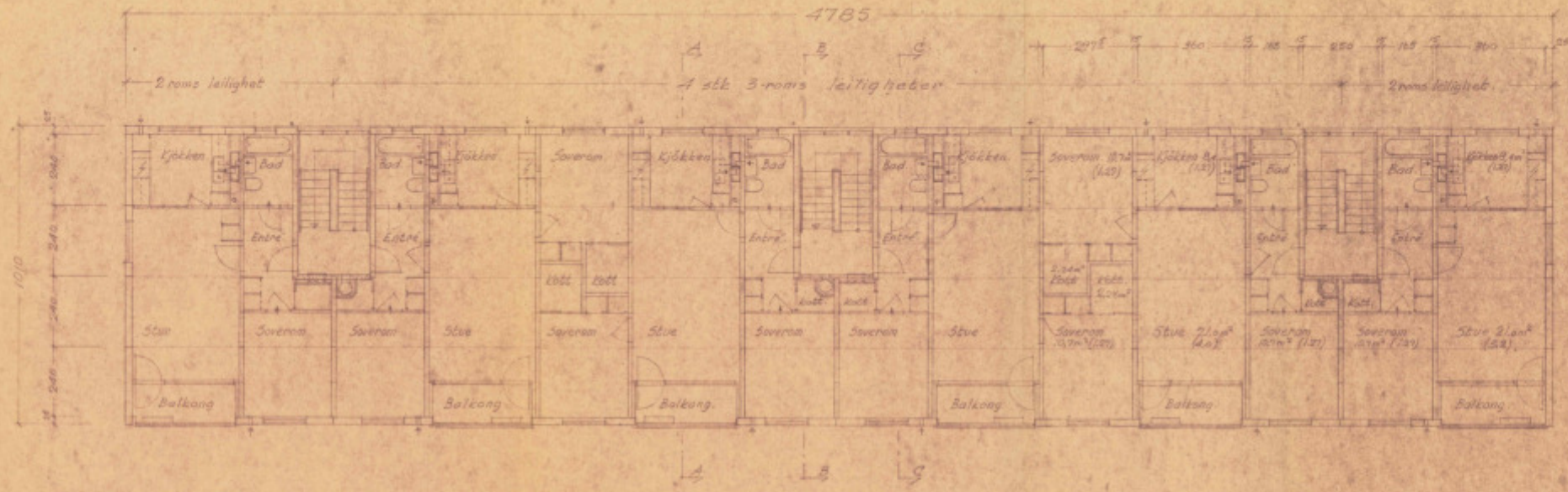
Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
3/6 57	34047	Sk fra Ungdommens Selvbyggelag	} Bdl bl A		V. & k. rørl.
					Hagebr. k.
3/6 57	34048	Skr m/ bygn ang av-	}		Tekn. r. Ref. Komm. r.
		tekt fra vaska og bake-	} vedl bl A		Veiv. area
		rom			Stat. kontor 1 bkl 57
1/7 57	38297	Bygn.	vedl bl A		Eiendoms- og sk.k. 10/58
23/8 "	31731	— " —	— — —		V. & k. vannavg. 10/58
		Klinkersvingel i kjellergulv se Bjm.		18/9-57	Oppm. v. kartv. 10/58
19/9 "	34061	Lgn 1 blg + 1 Lgn tv. m. f.	Lø. 20/9		Stat. kontor 2 10/58
			bkm } 26/9	9/	
			bramm. }	10 57	
31/10 57	38105	Lgn 1 blg	Lø. 1/11	8/11 57	
1/11 "	38205	drm plan 1 blg	bj: 1/11	1/11 "	
7/11 "	38761	Bygningen vedl.	i.s. bl 1.?		
21/11 "		Skr m/ Lgn fra mak.	vedl bl 1.		
21/5 58	9645	Mak. pårit	bj: 23/6	V.S	Elektr. verket
24/9 58		Ferdig	bj: i.s. 27/9 -		Telefonanl.
			Ikke nåd 27/9	—	
31/12 58		Svinnanleggspl. vedl bl 1.			

Fem år - 5 år

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
14/5 59		Sendes	Rej 15/5 –		V. & k. rørl.
~~14/9 59~~					Hagebr. k.
					Tekn. r. Komm. r. Ref.
					Veiv. areal
					Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk.k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

Sem & Stenersen A/S Oslo Nr. 10 807 1000 2-59. IX.

00573



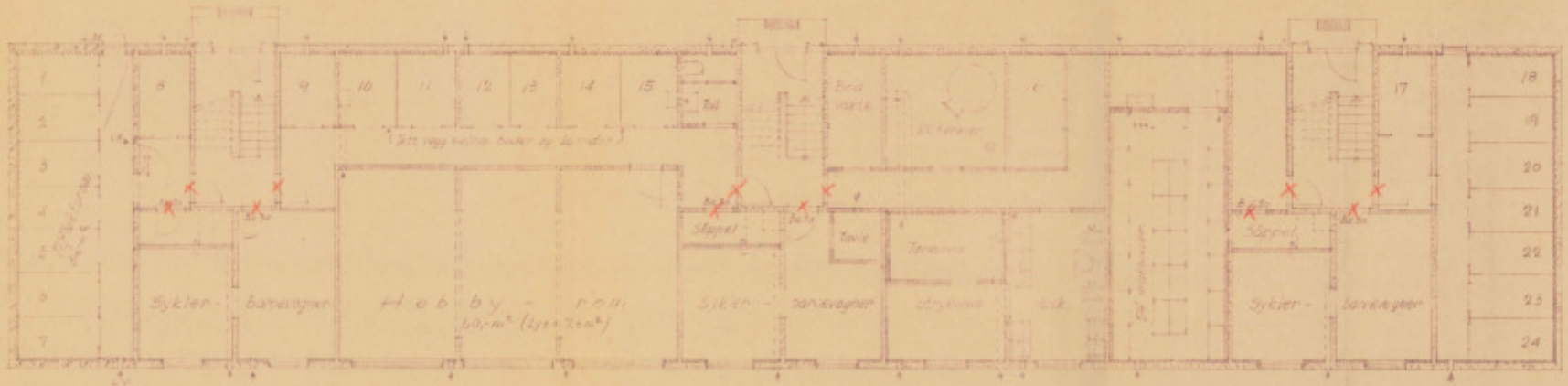
Etasjeplan.

Bruttoareal inkl. innbrukne balkonger: 493,0 m²
4 stk. 3-roms leiligheter à 82,3 m² inkl. ¼ balkong
2 " 2 " " " " à 68,8 " " " "

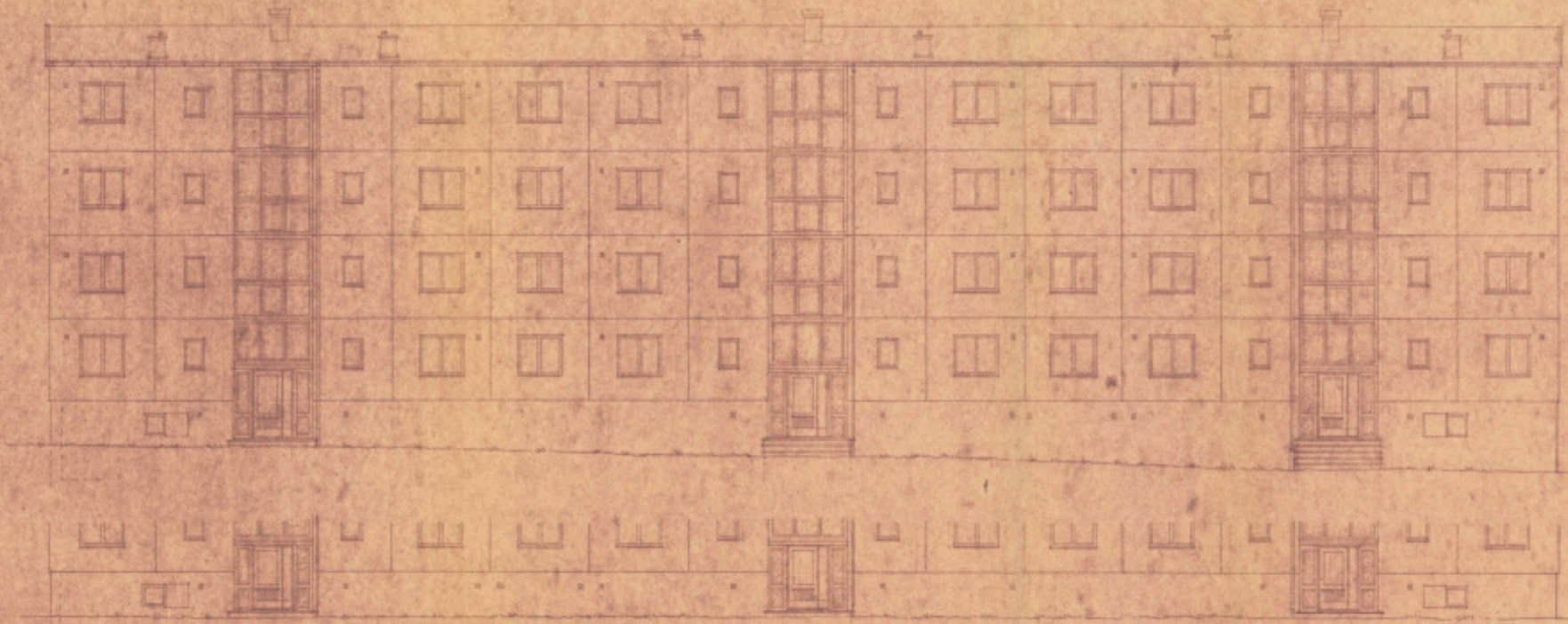
2

USBL PLANLEGGINGSKONTORET
ARKITEKTKONTORET

Ht. Pilgrimen borettslag.
Manglerud Felt A Gnr 148 bnr 1.
Etasjeplan ~~bloklr~~ 2.
M 1:100 65-112


Sykler-
barevogner
H o b b y - r o m
60,- m² (Lys: 7,00 m²)
Sykler-
barevogner
Sykler-
barevogner
Stigerør
Stigerør
Tak
Tak
Tak

00573



4

Fasade - øst og nord - blokk 1.2.3.6.7.
(Alg. fjernes ved blokk 1; se tegn. nr. 65-124)

USBL PLANLEGGINGSKONTORET
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: Ringveien, boretttslag

Manglerud Felt A Gnr 148, bnr. 1.

Fasader mot vest og øst.

T.NR: 65-114.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.08.2022
	202010062 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	JOHAN HIRSCHS VEI 13 - 15 - 17	Eiendom:	148/256/0/0
Tiltakshaver:	PLOGVEIEN BORETTSLAG	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Johan Hirschs vei 13 - 15 - 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og rehabilitering av bad, mottatt 24.06.2022.

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 202010062			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A102	08.06.2020	1/9
Plan våtrom	A-200	14.06.2020	1/13
Fasader	A40-20	19.06.2020	1/14

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/256 Johan Hirsch vei 13-17	Journalnr.	85/5284
Arbeidets og bygningens art	Utskiftning vinduer	Innlevert	6.11.85
Byggherre	Plogveien Brl. v/K.Mentzoni, Plogvn. 21, 0679 Oslo 6		
Anmelder	Ark.ene Engh og Seip A/S, Nils Lassonsv. 5, 1343 Eiksmarka		

HH/BH

Oslo, den 31. desember 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at vinduene skiftes som vist på tegninger i sak med vårt jnr. 85/5278. Det synes imidlertid uhensiktsmessig at stuevindu skiftes til en hel fast flate. Vinduet bør få et felt for lufting.

Det forutsettes at utskiftingen gjøres fortløpende for hver blokk.

Fasader med både gamle og nye vinduer vil ikke kunne godkjennes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent. (VK)
- ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B¹ Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Hanne Hjorth

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 17

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Johan Hirsch vei 13-17	Gnr.148, bnr.256	8/5284

Byggherre

Plogveien Brl.
v/K. Mentzoni
Plogvn. 21

0679 OSLO 6

AS/lw

Ansvarshavende

Byggm. Asbjørn Nyborg
Grønlandsleiret 19

0190 OSLO 1

Dato 16.11.1988

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.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kvalvågnes, Tom siv.ark. MNAL
Hegdehaugsveien 22B

0167 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950036045	95/54330

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell-Arth. Andersen	29. august 1995

Arbeidssted : 148/0256 Johan Hirsch' vei 13-17
Byggherre : Plogveien brl. v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Arbeidets art: BALKONGUTVIDELSE M. M. BLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 29.08.95 på kartet. Påvisning unødvendig.

Arkitektens brev av 02.06.95 og 10.07.95.

Fargeforslag for alle blokkene samlet, må sendes inn for godkjennelse.

Borettslagets generalforsamlings vedtak om byggearbeidene må foreligge.

Statiske beregninger må sendes inn.

Søknad om ansvarshavende må sendes inn.

NB! Tegningene, med vårt tegn.nr. 1 og 2, gjelder eksisterende forhold og er ikke endel av denne approbasjonen. Tegningene utgår.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent. √
2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
3. Fargeforslag, være godkjent, for alle blokkene samlet.
4. Borettslaget Generalforsamling vedtak om byggearbeidene må innsendes.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kjell-Arth. Andersen
Avd.ing. II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kvalvågnes, Tom siv.ark. MNAL
Hegdehaugsveien 22B

0167 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950036045	96/13132

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell-Arth. Andersen	27. februar 1996

Arbeidssted : 148/0256 Johan Hirsch' vei 13-17
Byggherre : Plogveien brl. v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Arbeidets art: BALKONGUTVIDELSE M. M. BLOKK

TILLEGGSAPPROBASJON I.

Plan- og Bygningsetaten behandler denne sak, etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 - sak 1639/95.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 5, samt samt følgende dokumenter:

- Ark. brev av 16.10.95 vedr. endret utførelse av balkongfront - tegn. 6.
- Ark. brev av 14.12.95 vedr. bygetillatelse/fargeforslag.
- Ark. brev av 24.01.96 vedr. tilleggsisolering av gavlvegger m/nabovarsel datert 17.01.96, poststemplet 24.01.96 - tegn. 4.
- Ark. brev av 06.02.96 vedr. korrigering av tegn. 4 og 6 - tegn. 5.

approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

De forutsetninger som ligger til grunn i approbasjonen av 29.08.95 gjelder også for denne tilleggsaprobasjon.

Utvidelsen av selve balkongene tillates utført uavhengig av øvrige anmeldte arbeider.

Fargevalget for balkongene skal være som foreslått i Deres brev av 14.12.96, med et "balkongrom" i lyse farger, fortrinnsvis hvitt.

Øvrige arbeider - også tilleggsisolering av gavlene - tillates ikke igangsatt før samlet fargeforslag for alle blokkene er godkjent.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 3, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kjell-Arth. Andersen.
Kjell-Arth. Andersen
Avd.ing. II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Stenseth, Vidar
Veumveien 174

1615 FREDRIKSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950036045	96/25228

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Inger Marie Eldøy	19. april 1996

Arbeidssted : 148/0256 Johan Hirsch' vei 13-17
Byggherre : Plogveien brl. v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Arbeidets art: BALKONGUTVIDELSE M. M. BLOKK

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 29.08.95 og 27.02.96 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: BALKONGUTVIDELSE

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av :

1. INNGFESTNING AV BALKONGEN.

Kontroll må meldes dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 22 14 eller 22 66 22 66.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Inger Marie Eldøy
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bjærum, Tor
co/Ragnar Evensen as
Postboks 81 A, LILLEAKER
0216 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950036045	96/28275

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Inger Marie Eldøy	30. april 1996

Arbeidssted : 148/0256 Johan Hirsch' vei 13-17
Byggherre : Plogveien brl. v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Arbeidets art: BALKONGUTVIDELSE M. M. BLOKK

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 29.08.95 og 27.02.96. tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: RESTEN AV ARBEIDET, PLATEKLEDNING GAVLER.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll er ikke nødvendig.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Inger Marie Eldøy
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Plogveien brl. v/OBOS
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

Stenseth, Vidar
Veumveien 174

1615 FREDRIKSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950036045	96/84049

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	16. desember 1996

Arbeidssted : 148/0256 Johan Hirsch' vei 13-17
Byggherre : Plogveien brl. v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Arbeidets art: BALKONGUTVIDELSE M. M. BLOKK

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 10.12.96. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for balkongutvidelsen og rehabiliteringen med nytt tak over inngangene.

Ved kontrollen ble det ikke påvist gjenstående arbeider.
Saken settes i forfall sammen med resten av sakene til 01.05.96:

-Befaringen ble foretatt av Inger Marie Eldøy, tlf. 22662241 kl.13-15.

Kopi sendt:Tor Bjærum, c/o Ragnar Evensen, Postboks 81 A, Lilleaker, 0216 OSLO

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	148/0256 Johan Hirsch' vei 13-17	Journalnr.	95/036045 SB
Arbeidets og bygningens art	BALKONGUTVIDELSE M. M. BLOKK	Innlevert	08,06,95
Byggherre	Plogveien brl. v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO		
Anmelder	Kvalvågnes, Tom siv.ark. MNAL, Hegdehaugsveien 22B, 0167 OSLO		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4	29/1-96	19		34		49		64		79		94							
5	9/2-96	20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Statikk = o.k., kfr. mar. 95/36026. R-O 29/1-96.

Igangsettelsestillatelse kun for balkonger 27/2-96 Ltt

SEND BYGGETILLATELSE

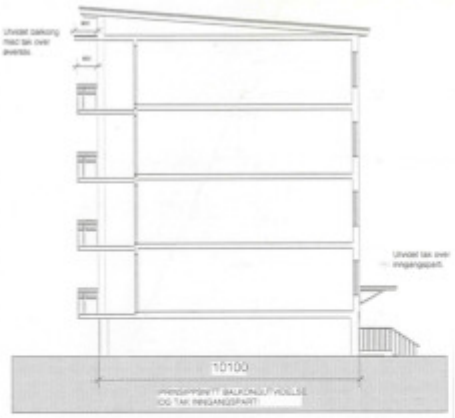
18/4-96
L.S
19/4-96 IME

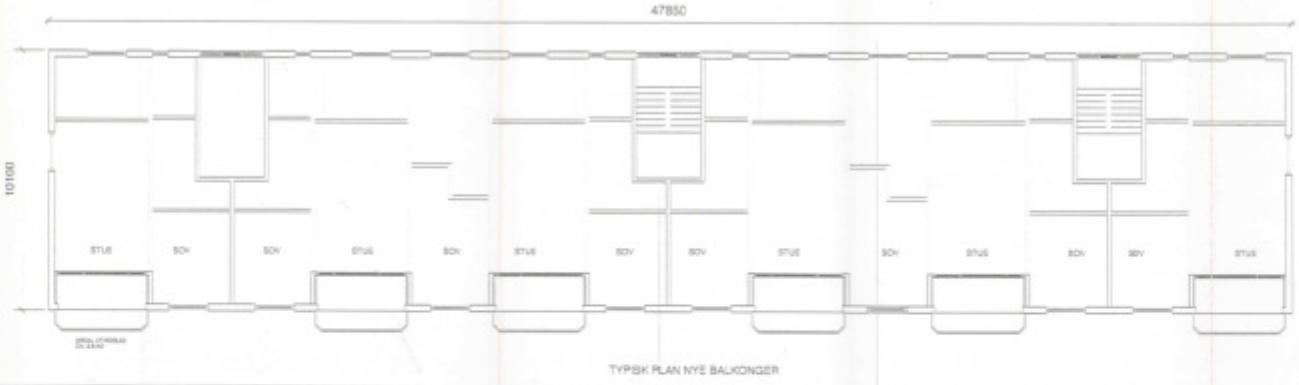
Meldes ikke GAB

FM 25.06.2002

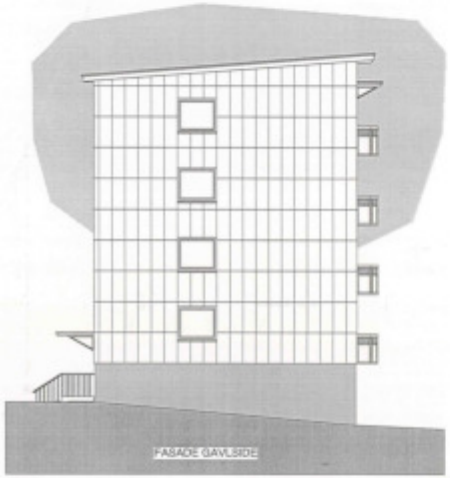
IGANGSETTINGSTILLATELSE

29/4-96 BJ
For resten av ark
30/4-96 IME

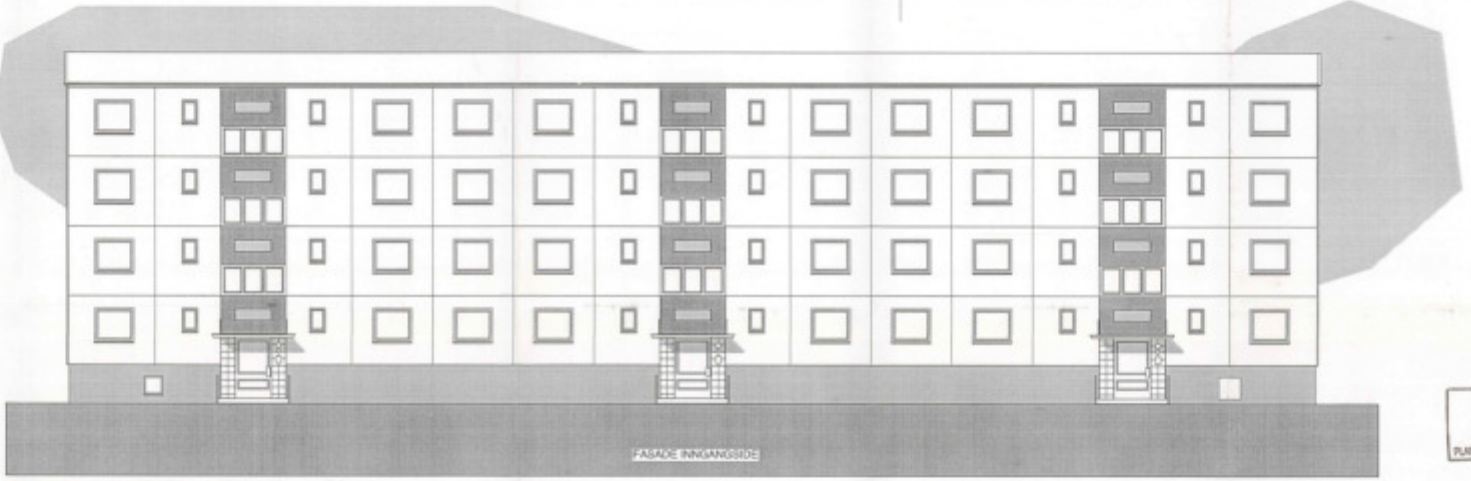




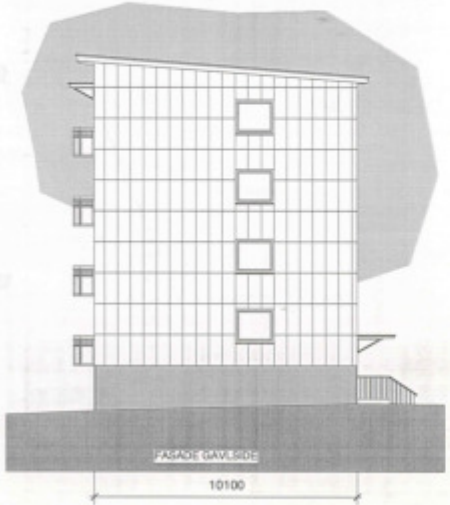
TYPISK PLAN NYE BALKONGER



FASADE GAVLSIDE



FASADE INNGANGSSIDE



FASADE GAVLSIDE



FASADE BALKONGSIDE

MOTTATT
09. FEB. 1996
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5

C			
B	NY PLATEKLEDN VEST GAVL	17.1.96	TK
A	JUST SOKKEL, ETERNITT GAVL	5.7.95	TK

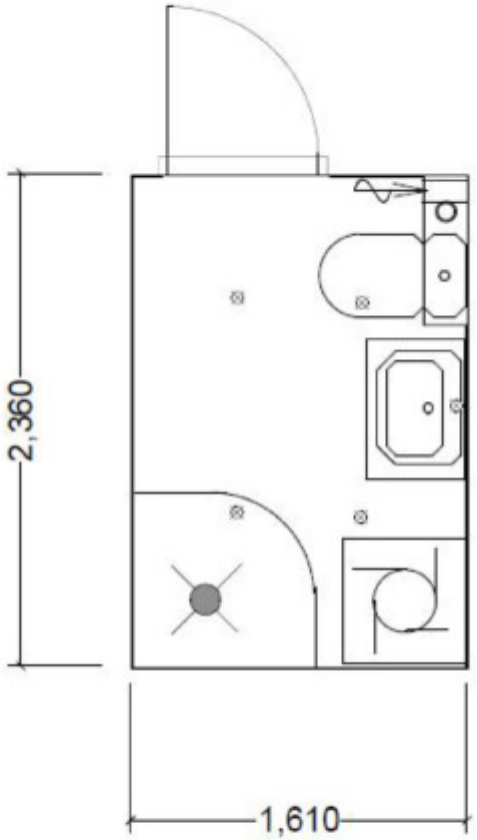
PLOGVEIEN BORETSLAG
REHABELITERING
BYGGEMELDING

OBOS PROSJEKT A.S

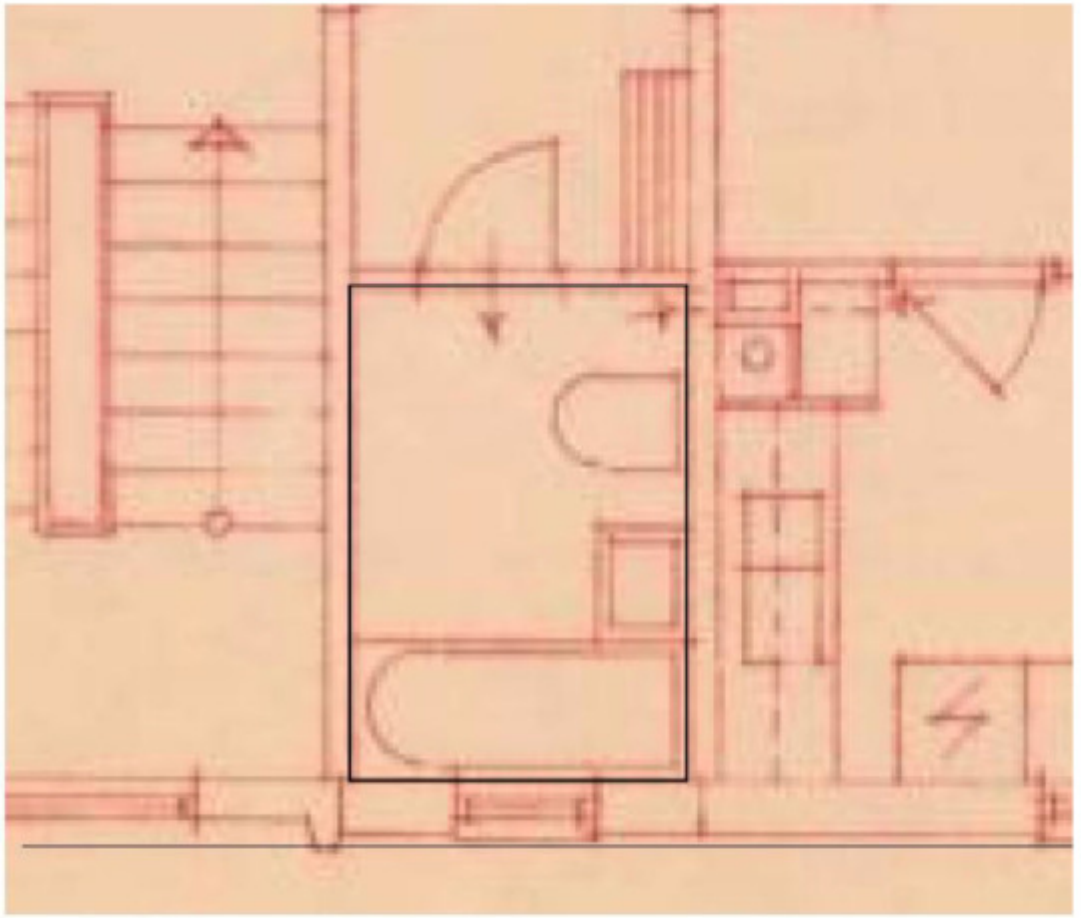
NYE TEGNINGER JOHAN HIRSCH VEI 13-17 (BLOKK 2)

DATO	MÅL	TEGNET AV	PROSJEKT	TEGNING	REV.
31.05.95	1:100	TK	024	104	C

SIVILARKITEKT MAAL TOM KVALVAGNES
STRØKEN ARKITEKTGRUPPE



NY/OMSØKT BADEROMSLØSNING



EKSISTERENDE BADEROMSLØSNING

PLOGVEIEN BORETTSLAG
FASADER OG VÅTROM

nr.	dato	korreksjon

PLOGVEIEN BORETTSLAG

PLAN VÅTROM

GENERELL TEGNING

Arkitekt MNAL Harald Krokstrand
Revefaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9939 6990
Org. nr. 819 661 952 Mva.

sign.	kntr.	mål	dato
hk	hk	1:10 A3	14.06.20

oppdragsnr.	tegn.nr.
2020.014	A- 200

REGULERING

Oslo

23352

Forslag til endring av trase for vei 3775 med tilliggende veier på Manglerud.

23352 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.04.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203205
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

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

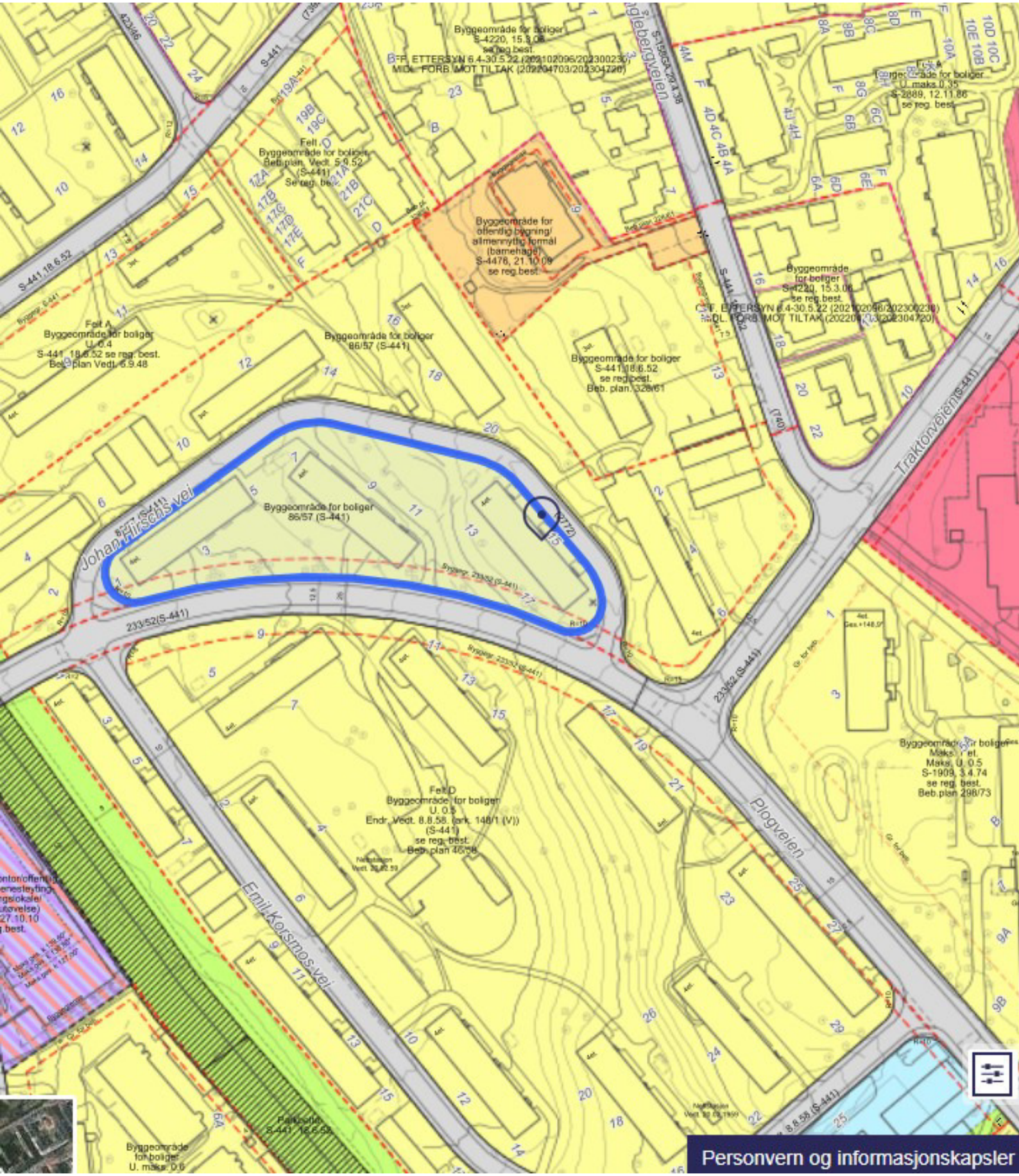
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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


Johan Hirschs vei
Traktorveien (S-441)
Plogveien
Emil Korsmos vei
233/52(S-441)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
BFR. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (2021102096/2023002301
MIDL. FORB. MOT TILTAK (2022047037/2023047201
Felt D
Byggeområde for boliger
Beb.plan. Vedt. 5.9.52
(S-441)
Se reg. best.
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage)
S-4476, 21.10.09
se reg.best.
Byggeområde for boliger
86/57 (S-441)
Byggeområde for boliger
S-441 18.6.52
se reg.best.
Beb. plan. 328/61
Felt A
Byggeområde for boliger
U. 0.4
S-441 18.6.52 se reg. best.
Beb.plan Vedt. 6.9.48
Felt D
Byggeområde for boliger
U. 0.5
Endr. Vedt. 8.8.58. (ark. 148/1 (V))
(S-441)
se reg. best.
Beb. plan 46/58
Byggeområde for boliger
Maks. I et.
Maks. U. 0.5
S-1909, 3.4.74
se reg. best.
Beb.plan 298/73
Byggeområde for boliger
U. maks. 0.35
S-2889, 12.11.86
se reg. best.
Byggeområde for boliger
U. maks. 0.6
Personvern og informasjonskapsler

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Hirschs vei 15
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80341822
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ae435681-54d7-4e98-8f77-a5b317a20dbc
Dato	05.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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 www.energimerking.no/beregninger.

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Johan Hirschs vei 15
Postnummer: 0678
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 05.07.2024 8:34:28
Energimerkenummer: ae435681-54d7-4e98-8f77-a5b317a20dbc

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 148
Bruksnummer: 256
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80341822

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 ytttervegger	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	65 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	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	1,13 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	158,8 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
Navn person	Anders G. Dahl

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	207,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,2 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	277,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 724 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	288,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 091 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	288,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 724 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 796 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	1 928 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 724 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Johan Hirschs vei 15
Andelsnr. 8 Orgnr. 954570738 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0453

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 88 15 37

E-post: rita.josefsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater