PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

JOHAN HIRSCHS VEI 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Johan Hirsch vei 6
0678 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 07/03/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 255
Hjemmelshaver:	Ulrikke Bing og Erik-Anant Stedjan Narayan
Seksjonsnummer:	Ikke aktuelt.
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	271
Byggeår:	1958
Tomt:	12783 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Befaringsdato:	26.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater. Asfaltert internvei.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i betong.
Fundamentert på antatt faste/stabile masser.
Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater. Liggende malt trepanel i balkonger.
Etasjeskiller i betong.
Yttertak i pulttakkonstruksjon, tekket med takplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 3-roms andelsleilighet godt og sentralt beliggende på Manglerud/Høyenhall i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kun få min. gangavstand til Manglerud senter med et mangfold av butikker. Kort avstand til skole og barnehage.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Noe synlig slitasje på overflater.
Flislagt bad fra 2020 pusset opp i regi av borettslaget. Modulkjøkken fra IKEA fra 2012.
Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong målt til ca. 8 kvm.

ANNET:
Takhøyde i stuen målt til 2,49m.
OBOS er forretningsfører.
Borettslagets eiendom er forsikret hos Tryg Forsikring med polisenummer 6599562.
Dørtelefon med videobilde montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet sentralvarme.
Elektrisk varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler er montert i tak i stue, entré og soverommene.

Parkering:
Borettslaget har parkeringsplasser og garasje som leie ut etter ventelister.
Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Megleropplysninger datert 03.03.2026
Egenerklæring datert 26.02.2026
Referat fra årsmøte 2025.
Protokoll til årsmøte 2025.
Vedtekter og husordensregler.
Approbasjon boligblokk datert 14.05.1957
Brukstillatelse balkong 16.12.1996.
Ferdigattest våtromsrehab, fasade og vinduer datert 30.08.2022.
Byggesakstegning datert 28.12.1956

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad. Laminat i entré og et soverom. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Senket og malt gips/panel i bad, entré og et soverom. Øvrige tak med malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Vegg mellom stue og kjøkken er tatt ned.

©mstr.no

www.bmtf.no

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 7.725,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, fyring og varmt vann, kabel-tv og internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.03.2026: kr. 581.689,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 28.708,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 03.03.2026

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etg.	67			8
Kjeller		4		
SUM BYGNING	67	4		8
SUM BRA	71			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, to soverom og entré.

BRA-e:

Bod i kjeller målt til ca. 3,6 kvm. (avrundet opp til 4 kvm).

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 8 kvm.

Felles sykkelbod og vaskeri.

Boligen er målt opp med lasermåler.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ulrikke Bing og Erik-Anant Stedjan Narayan.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

07/03/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang og med spylehode. Blandebatteri med to vrider for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap med overliggende LED-lyslist.
Vegghengt klosett.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via digital regulator.

Merknader: Det er etablert fall til sluk i dusjsone, men ikke iht. forskrift. Dette resulterer i treg avrenning og opptørk. Badet fungerer med avviket, men er ikke konstruert iht. forskrift.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Sluk av plast med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Badet ble pusset opp i 2020 som del av fellesprosjekt via borettslaget.
Det er utstedt ferdigattest datert 30.08.2022 for arbeidende.

Merknader: Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av mur og mangler adkomst.

©mstr.no

www.bmtf.no



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

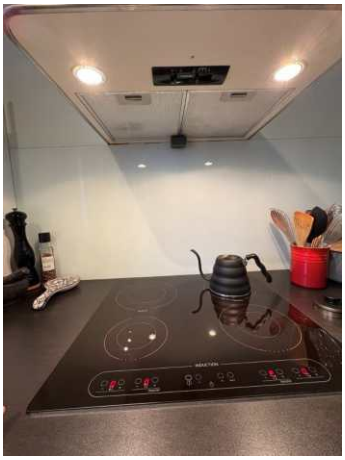
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra IKEA. Installert i 2012.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hvite profilerte folierte fronter, tre vitrineskap med glassdører.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt oppvaskmaskin.

Merknader: Det ble registrert noe slitasje, ikke uvanlig mht. alder.





3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Merknader: Parkett i stue er fuktskadet etter tidligere potteplante.
Det ble ellers registrert noe slitasje på øvrig parkett, ikke uvanlig mht. alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2021.
Ytterdør av tre og med kikkehull. Brann- og lydklassifisering B-30/35dB.

Merknader: Ukjent alder på ytterdør. Denne kan således ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Forholdet gir lokal TG2.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong på ca. 8 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.
Gulv av støpt betongdekke og treheller som toppgulv.
Det er etablert utelys, stikkontakt og manuell markise.
Rekkverk med plater og glassfelt, lakkert håndløper.

Merknader: Høyde på rekkverk er målt til 104 cm. Kravet iht. gjeldende forskrift/standard er 100 cm. og 120 cm. der fallhøyden er over 10 m.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra fra 2020.
Vann- og avløpsrør i kjøkken fra 2012.

Fordelerskap med stoppekraner lokalisert på vegg over klosett i baderom. Adkomst via luke.
Fordelerskap er synlig lekkasjesikret med lekkasjerør og felles spalte for lekkasjevann under klosett.

Vann- og avløpsrør i borettslaget ble fornyet som del av fellesprosjekt i 2020. Det er utstedt ferdigattest datert 30.08.2022 for utførte arbeider.

Merknader: Ingen merknader.





Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralfyr.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1958
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via veggventiler.
Avtrekk via ventil på vegg i bad.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

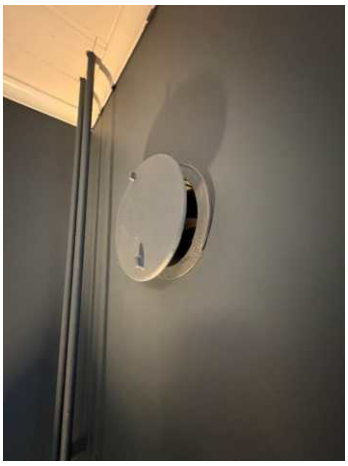
Merknader: Kun avtrekk på bad.

Ved dårlig tilsig av luft fra ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Jordfeilvarsler for hele anlegget (piper ved feil)
Kombinert jordfeilbryter og automatsikring til kurser for bad (kurs 10 og 11).
Jordfeilbryter til kurs 5.
Automatsikringer til øvrige kurser.
Spenning i boligen ble målt til 238V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er fremvist felles samsvarserklæring for arbeider utført ifm. våtromsrehabiliteringen datert 26.05.2020.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 06.10.2021 for trukket tilførsel fra eksisterende taklys, gang og soverom, til garderobe. Sette opp 1 stikk på vegg uten jord. Montering av stikkontakter i stue, hovedsoverom og gjesterom. Opplegg for takbelysning i to stk. klesskap Utført av Leithe & Christiansen AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 23.01.2022 for flytte av stikkontakt til kjøleskap. Utført av Norelco AS.
Det er fremvist dokumentasjon fra avsluttet tilsynssak datert 02.11.2021. Utført av Elvia.

Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

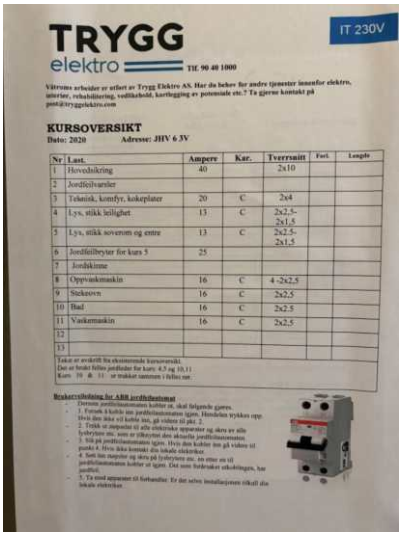
Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





TRYGG
elektro
Tlf. 90 40 1009

IT 230V

Våtrom arbeider er utført av Trygg Elektro AS. Har du behov for andre tjenester innenfor elektro, interiør, rehabilitering, vedlikehold, kartlegging av potensiale etc.? Ta gjerne kontakt på post@tryggelektro.com

KURSOVERSIKT

Dato: 2020 **Adresse: JHV 6 3V**

Nr	Last.	Ampere	Kar.	Tverrsnitt	Fuse	Length
1	Hovedsikring	40		2x10		
2	Jordfeilvarsler					
3	Teknisk, komfyr, kokeplater	20	C	2x4		
4	Lys, stikk leilighet	13	C	2x2,5-2x1,5		
5	Lys, stikk soverom og entre	13	C	2x2,5-2x1,5		
6	Jordfeilbryter for kurs 5	25				
7	Jordskinne					
8	Oppvaskmaskin	16	C	4 -2x2,5		
9	Stekeovn	16	C	2x2,5		
10	Bad	16	C	2x2,5		
11	Vaskemaskin	16	C	2x2,5		
12						
13						

Takst er avskrift fra eksisterende kursoversikt.
Der er brukt felles jordfeiler for kurs: 4,5 og 10,11
Kurs 10 & 11 er trukket sammen i felles sur.

Brukerveiledning for ABB jordfeilautomat

- Dersom jordfeilautomaten kobler ut, skal følgende gjøres.
- 1. Forsøk å koble inn jordfeilautomaten igjen. Hendelen trykkes opp. Hvis den ikke vil holde inn, gå videre til pkt. 2.
- 2. Trekk ut støpselet til alle elektriske apparater og skru av alle lysbrytere osv. som er tilknyttet den aktuelle jordfeilautomaten.
- 3. Slå på jordfeilautomaten igjen. Hvis den holder inn gå videre til punkt 4. Hvis ikke kontakt din lokale elektriker.
- 4. Sett inn støpsler og skru på lysbrytere osv. en etter en til jordfeilautomaten kobler ut igjen. Det som forårsaket utkoblingen, har jordfeil.
- 5. Ta med apparater til forhandler. Er det selve installasjonen rikstil din lokale elektriker.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet fall til sluk i dusjsonen ikke iht. forskrift.

Risiko og konsekvens:
Når fall ikke er iht. forskrift vil dette føre til tregere avrenning og opptørk.
Badet fungerer med avviket så lenge teknisk standard opprettholdes.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet alder og noe registrert slitasje.

Risiko og konsekvens:
Alder og registrert slitasje på kjøkkenet øker sannsynligheten for funksjonssvikt på innredning, overflater eller tekniske installasjoner.
Videre bruk kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av enkelte komponenter på kortere eller lengre sikt.

3.1 Andre rom

TG2 settes grunnet tidligere fuktskade og slitasje på parkett.

Risiko og konsekvens:
Tidligere fuktskade og slitasje på parketten kan gi noe svekket overflate, men forholdet vurderes hovedsakelig å være av estetisk betydning.
Avviket påvirker i liten grad funksjonen, men kan gi behov for kosmetiske tiltak eller utskifting ved ønske om bedre estetisk standard.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. forskrift.

Konsekvens og risiko:
Rekkverk har høyde som ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav kan medføre økt risiko for fall og personskade.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon. Kun avtrekk på bad.

Risiko og konsekvens:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulrikke Bing	Erik-Anant Stedjan Narayan

Gateadresse
Johan Hirschs vei 6

Poststed	Postnr
OSLO	0678

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 6599562

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

Document reference: 38260089

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: SansbyggAS pusset opp badet ifm. rehabilitering av bad i regi av borettslaget. Badet ble ferdigstilt desember 2020. Steinbygg Correa byttet en fug i dusjen i mars 2025.

Arbeid utført av: Sansbygg AS, Steinbygg Correa

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjort av Sansbygg AS ifm. rehabilitering av bad i regi av borettslaget i 2020.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggemeldt av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Beboer i leiligheten under hadde gitt beskjed til borettslaget om at det hadde lekket vann fra vår balkong ved regnvær ned på deres balkong. Borettslaget engasjerte DVS Entreprenør som kom og utbedret ved å legge nytt lag på balkonggulvet. Dette ble gjort i 2022. Vi har ikke hatt noe problem med vann ned på vår balkong.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Trygg Elektro AS gjorde elektrikerarbeidet i forbindelse med renovering av bad i regi av borettslaget i 2020. Leithe & Christiansen AS monterte ny stikkontakt i stue, hovedsoverom og gjesterom, samt la opplegg for takbelysning i kott i gangen og i klesskapet på hovedsoverommet i 2021. Norelco AS flyttet en stikkontakt på kjøkkenet i forbindelse med montering av nytt kjøleskap i 2022.

Arbeid utført av: Trygg Elektro AS, Leithe & Christiansen AS, Norelco AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, DLE hadde tilsyn på det elektriske anlegget i leiligheten i 2021. Det ble ikke funnet noen avvik ved kontrollen. Har dokumentasjon på dette.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260089

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt nytt lag på balkonggulv for å forhindre at vann lakk ned til balkong i leiligheten under ved regnvær. Ble engasjert og gjennomført i regi av borettslaget. Utørt av DVS Entreprenør i 2022. I regi av borettslaget ble det gjennomført oppgraderinger i perioden 2020-2022 med DVS som totalentreprenør. Dette inkluderte utvendige oppgraderinger og tilleggsisolering av tak og fasader, taktekking, utskifting av balkongdører og vinduer i leilighetene, oppgradering av inngangspartier og oppgraderinger av oppganger. Borettslaget har fullstendig liste over gjennomførte arbeider. I forbindelse med oppgraderingene tok vi tilvalg om å bytte ut markisen på egen balkong - også dette levert av DVS Entreprenør.
Arbeid utført av	DVS Entreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Parketten har bruksmerker flere steder i leiligheten. I det ene hjørnet i stua, mot kjøkkenet, har det stått en potteplante over lengre tid og fuktighet fra potta har ført til merker på parketten. Kjøkkenbenken har flere bruksmerker som følge av at gjenstander har etterlatt merker, feks. ringer fra varm gryte, på benkeplaten. Ovnen virker å steke litt ujevnt ved bruk av over- og undervarme. Knotten man vrir på for å lukke og åpne poppen i kjøkkenvaska er festet med mutter under vasken. Mutteren bør jevnlig etterstrammes for å sikre at knotten fungerer som den skal.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret har vedtatt at felleskostnadene skal øke med 2% fra 1. mars 2026. Vedtaket begrunnes med generelle kostnadsøkninger og behov for å sikre en bærekraftig drift av borettslaget.

Document reference: 38260089

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

Beskrivelse

I 2023 ble det sist sendt ut melding om at det var observert rotter/mus i fellesvaskerier i kjelleren i borettslaget. Såfremt vi vet ikke i vår blokk. Årsaken sies å har vært at vinduene (som er på bakkeplan) har stått åpne og at de derfor har kommet seg inn. Det har blitt satt ut feller utenfor blokkene. Har selv aldri observert rotter eller mus eller sett tegn til disse. Har heller ikke kommet meldinger om nye observasjoner siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260089

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulrikke Bing	72eb163fba78dbbf6b28e e2094242771fb8e8449	26.02.2026 20:51:41 UTC	Signer authenticated by One time code

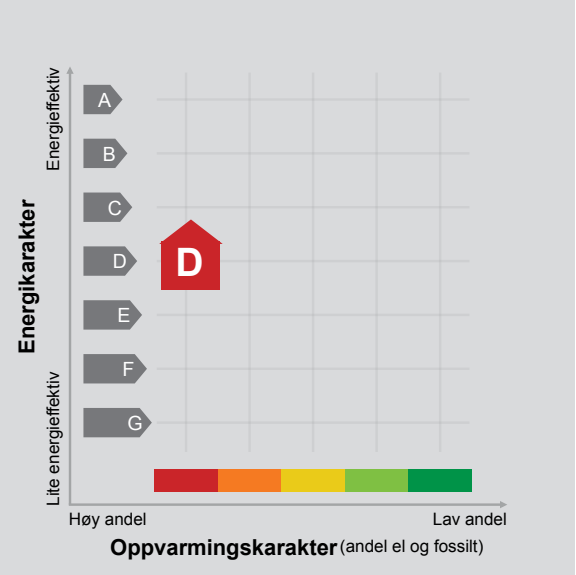
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Anant Stedjan Narayan	dfe0b9e28e86db4fa1981 b6bc784f2975b423d4b	26.02.2026 21:00:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260089

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PLOGVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	16
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80341768
Merkenummer	Energiattest-2025-212255
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (16)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Johan Hirschs vei 6	80341768	H0201	0	0	155
Johan Hirschs vei 4	80341768	H0201	0	0	153
Johan Hirschs vei 12	80341776	H0201	0	0	141
Plogveien 9	80342160	H0201	0	0	229
Plogveien 7	80342160	H0201	0	0	227
Johan Hirschs vei 14	80341776	H0201	0	0	143
Johan Hirschs vei 3	80341806	H0202	0	0	148
Johan Hirschs vei 5	80341806	H0202	0	0	146
Johan Hirschs vei 4	80341768	H0301	0	0	269
Plogveien 7	80342160	H0301	0	0	22
Johan Hirschs vei 14	80341776	H0301	0	0	259
Johan Hirschs vei 6	80341768	H0301	0	0	271
Plogveien 9	80342160	H0301	0	0	345
Johan Hirschs vei 12	80341776	H0301	0	0	257
Johan Hirschs vei 5	80341806	H0302	0	0	262
Johan Hirschs vei 3	80341806	H0302	0	0	264

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	162 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	159,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	96 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	61,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,2 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	130,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 756 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	134,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 163 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	134,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 756 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 018 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	738 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 756 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Johan Hirschs vei 6

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	20 min 1.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerudveien Linje 70, 70N	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	23 min 1.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.1 km

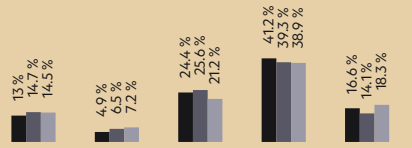
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Ryenstubben	3 min
Rema 1000 Ryen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vest	2.017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

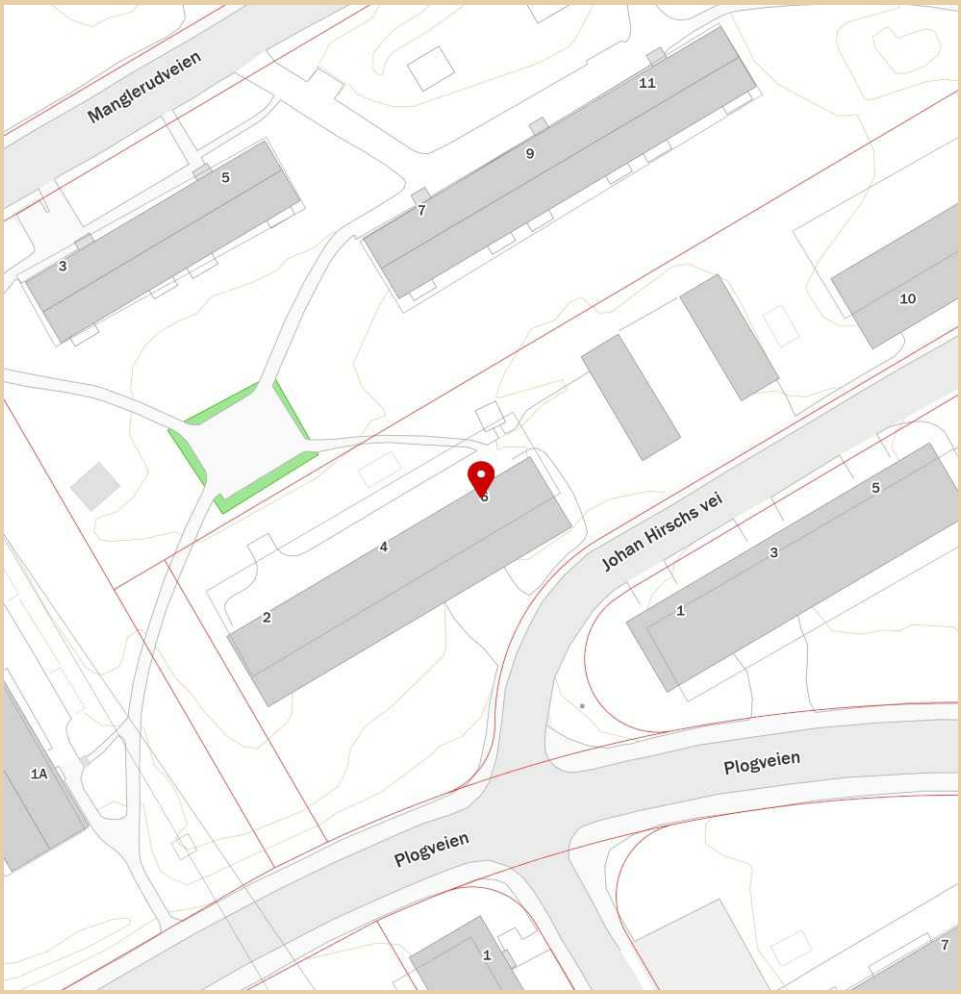
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260089 . Vår ref.: 0171-1-341 Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Plogveien Borettslag
Organisasjonsnr:	954570738
Andelseier:	Bing, Ulrikke
Medeier:	Narayan, Erik-Anant Stedjan
Leilighetsnummer:	341
Adresse:	Johan Hirsch' Vei 6, 0678 OSLO
Andelsnummer:	271
Gnr.	148
Bnr.	255

Borettsinnskudd: Kr. 8 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Restsaldo	150 193 963,10
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208153323
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	92 211 573,25
Innfrielsesdato:	30.04.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 724,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto renter	902,79	
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto avdrag	261,82	
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto renter	1 467,59	
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto avdrag	629,17	
Felleskostnader	4 463,52	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	499,-
Fradragsberettigede kostnader:	30 732,-
Annen formue:	28 708,-
Gjeld:	583 525,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208153315
Restsaldo:	360 144,16
Kapitalkostnader:	2 066,25
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208153323
Restsaldo:	221 544,55
Kapitalkostnader:	1 153,34
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 581 688,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til 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).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler for Plogveien Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25 April 2013
Revidert med nytt punkt 3-5 på generalforsamlingen 21 April 2016
Revidert med nytt punkt 2-6 på generalforsamlingen 25 April 2018

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Ansvar

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

1-3 Sanksjoner

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

2 FELLESAREALER

2-1 Uteområder

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

2-2 Avfallsbrønner

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

2-3 Inngang, trapperom og kjeller

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

2-4 Sportsrom

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

2-5 Vaskeri og tørkeplass

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

2-6 Garasjeanlegg

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

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

3 BOLIG

3-1 Ro i leilighetene

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

3-2 Dyrehold

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

3-3 Radiatorer og lufting

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

3-4 Balkong

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

3-5 Oppbevaring av gassbeholdere med bestemmelser

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

VEDTEKTER

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

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27. april 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 25. april 2013
Endret på ordinære generalforsamling 28. april 2022

1. Innledende bestemmelser.

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Dette kan likevel bare skje til personer.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett.

3–1 Forkjøpsberettigede.
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede.
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelsen av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister.
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i okt. 3-3(2), jfr. borettslagslovens § 4 – 15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyr. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøps-berettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen. eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

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

4. Borett og overlating av bruk.

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

(2)Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.
Boligen kan ikke benyttes til ervervsvirksomhet som er til ulempe eller sjenanse for øvrige andelseiere uten styrets samtykke.

(3)Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4)Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk.
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom :

- Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseiernes ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.
Forandringer som berører :

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

Er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for :

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

5-4 Fjerning av fastmonterte ting.
(1) Det er ikke tillatt å fjerne fastmonterte ting fra leiligheten eks. radiatorer. Fjernes radiatorer må den oppbevares. Fastmonterte ting tilhører leiligheten/ borettslaget.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet.

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse.

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak.

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

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3 – 2 andre ledd.

3. Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.

4. Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet for innskuddene.

5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader.

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

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvarfor seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene.

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 171

PLOGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PLOGVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i PLOGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 444 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 444 000

Sak 7

Endring av tørkerom

Forslag fremmet av:
Kristian Munter Simonsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn og begrunnelse

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

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

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

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

2. Forslag til vedtak

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 2) vil ha 50% flertallskrav.

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

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

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

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

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget

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

- For Endring av tørkerom
- Mot Endring av tørkerom

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

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

---

Sak 8

Forslag til justering i husordensreglene

Forslag fremmet av:
Kristian Munter Simonsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Nytt punkt 2-5 (2) – Vaskeri:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Sara Bisse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Berettigelse

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

2. Montering av gjerde vil skape skjerming solbading.

3. Visualisering av forslaget

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler å stemme i mot.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Bilder.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Robin Kopperud
- Trond Hønsi

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

- Christer Sletvold
- Heidi Dalberg
- Knut Teppan

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

- Anette Wesenberg
- Kristine Moholdt

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

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

Vedlegg

1. Innstilling 2025.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Helga Dalsrud

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

- Ellen Schwartz

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Kristine Moholt	Plogveien 29
Mary Anette Wesenberg	Emil Korsmos vei 1

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

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

Det er ikke registrert ulykker eller skader i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

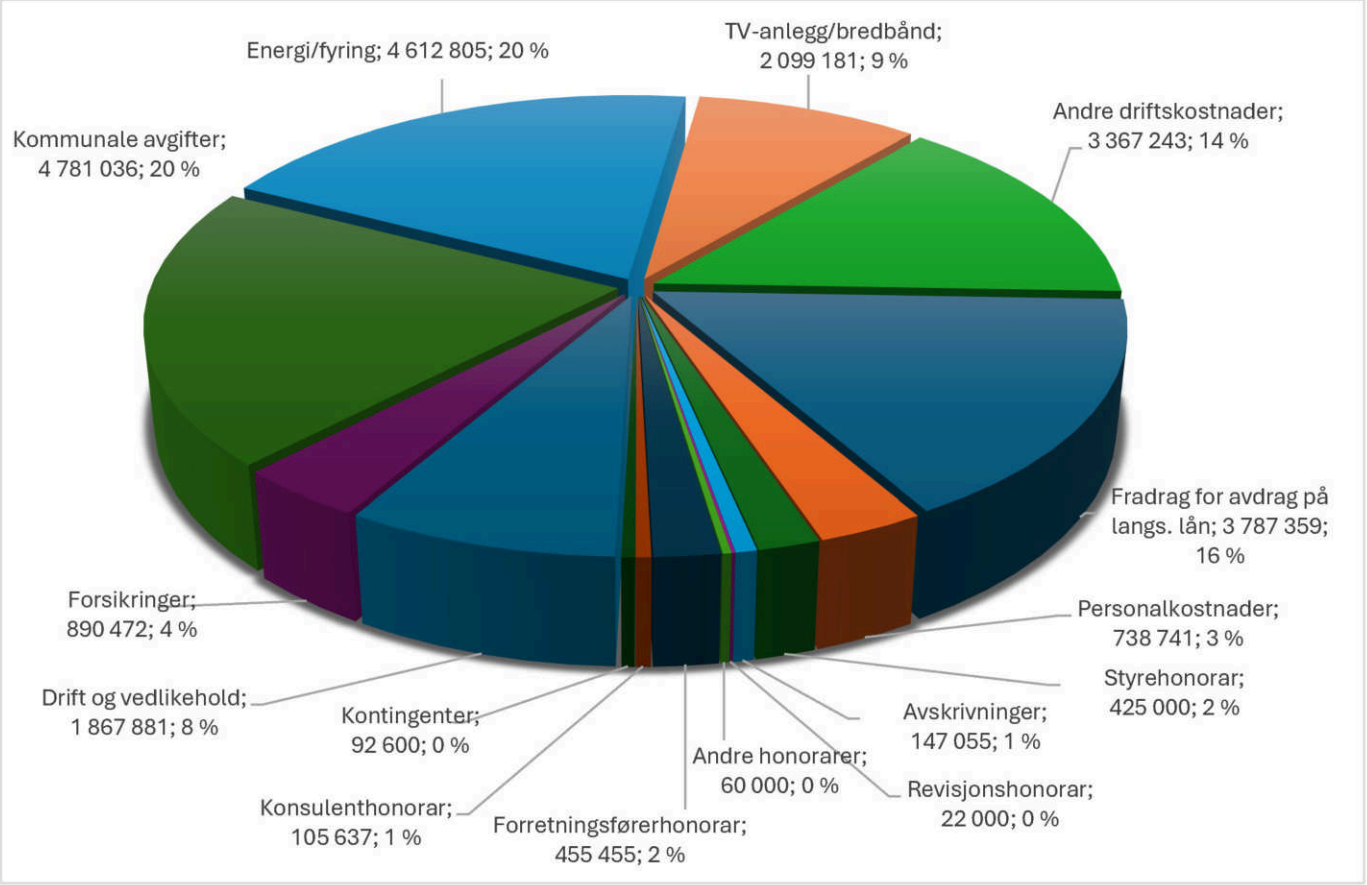
- Bo- og miljøkomiteen sammen med styret etablerte 27 plantekasser til beboere, 11 i Manglebergveien og 16 i Emil Korsmos vei.
- Sirkulasjonspumpen i Fyrhuset ble reparert.
- Innhenter informasjon på nye energikilder for varmtvann og fyring. Vi har hatt møte med leverandør for fjernvarme og sett på mulige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

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

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

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

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



Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 26.02.2025
Styret i Plogveien Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.148/bnr.254, 255, 256, 270 og 271. M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 108.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Tilgang 2020	238 125	
Tilgang 2021	180 000	
Avskrevet tidligere	-363 125	
Avskrevet i år	-54 999	
		1
Søppelforbrenningsanlegg		
Kostpris	2 011 761	
Avskrevet tidligere	-2 011 760	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**806 709**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-147 055**

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

Egenandel ved bruk at borettslagets forsikring:

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

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

Parkering / ekstra boder mv.

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

Nøkler og brikker

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

Skilt til postkasser og ringeklokker

Skilt bestilles via post@plogveien.no

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egenbolig (bruksoverlating)

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

Det er registrert 8 bruksoverlatinger i borettslaget pr 31.12.2024.

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

Forkjøpsrett

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

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

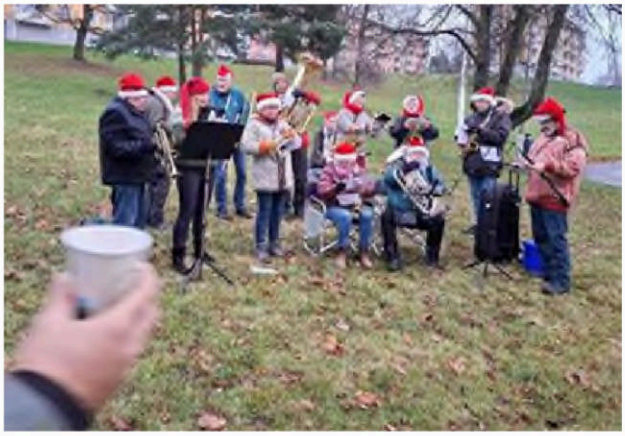
Årsmelding fra Bo- og Miljøkomiteen i
Plogveien Borettslag 2024

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

Grillarrangement
Det ble ikke avholdt grillarrangement i 2024.

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

Bildene er fra adventsmarkeringen i 2024



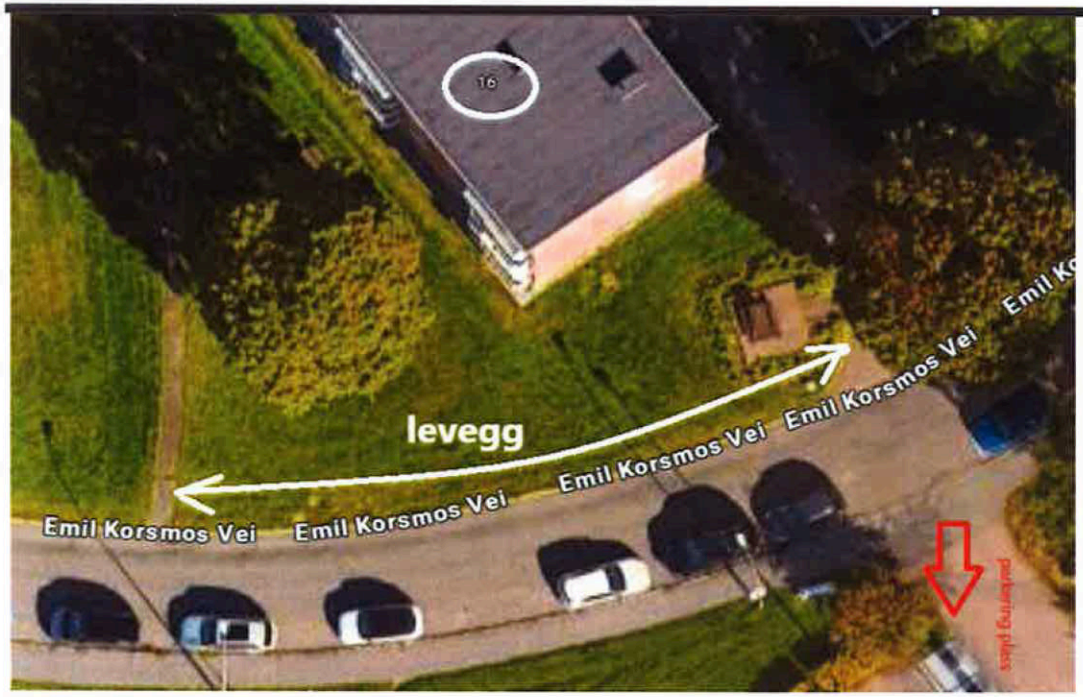






På vegne av Bo- og Miljøkomiteen i Plogveien borettslag

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



Eksempel på levegg



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

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

Styremedlemmer som ikke er på gjenvalg:

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

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

1. Knut Teppan (gjenvalg som arbeidende vara)

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

C. Valgkomite for 1 år som er på valg:

Kristine Moholdt
Anette Wesenberg (gjenvalg)

D. Bo- og Miljøkomite
Nina Christoffersen

Heidi Dalberg

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

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

I Valgkomiteen for Plogveien Borettslag

Kristine Moholdt og Anette Wesenberg

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for PLOGVEIEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 444 000.

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

7. Endring av tørkerom

Fremmet av: Kristian Munter Simonsen

Bakgrunn og begrunnelse

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

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

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

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

2. Forslag til vedtak

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 2) vil ha 50% flertallskrav.

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

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

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

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

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

8. Forslag til justering i husordensreglene

Fremmet av: Kristian Munter Simonsen

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

Nytt punkt 2-5 (2) – Vaskeri:

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

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Sara Bisse

Berettigelse

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

2. Montering av gjerde vil skape skjerming solbading.

3. Visualisering av forslaget

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

Styret anbefaler å stemme i mot.

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Trond Hønsi
Robin Kopperud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Dalberg
Christer Sletvold
Knut Teppan

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Heidi Dalberg
Christer Sletvold
Knut Teppan

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Moholdt
Anette Wesenberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kristine Moholdt
Anette Wesenberg

Bo- og miljøkomite (1 år)

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

Valgt ved akklamasjon

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

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Helga Dalsrud

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Helga Dalsrud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Schwartz

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ellen Schwartz

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 148/1. Felt A. Bl. 7. Plogvn. Manglerud.	Journalnr. 57/578.	Tegn. 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art Nybygg.	Innlevert 15/3-57.	
Bygningens art Boligblokk.		
Byggherre OBOS på vegne av A/L Plogvn. borettslag. Torggt. 17.		
Byggemelder A/L U.S.B.L. s planleggingsavd., Riddervoldsgt. 2.		

Dato

14. mai 1957. RGO/AaK.

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

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

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

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

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

Vedrørende størrelse av flammeskjerm over garasjeporter forutsettes dette avtalt direkte med brannvesenet.

Regler av 9/7-1941 for anordning av ventilasjon må følges.

Byggearbeidet forutsettes utført på en slik måte at eksisterende vegetasjon blir minst mulig skadet. Det må snarest mulig konfereres med parkvesenet.

For øvrig vises til pkt. 1 og 7 (se omstående side.)

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. ~~Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. 41 01 50~~
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [x] G. Tegningene være stemplet av Oslo byggeløyvekontor, Klingenberggt. 4, tlf. 41 01 50.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [x] H. Vann- og kloakkforholdene være i orden.
- [x] I. Vann- og kloakkvesenets uttalelse foreligge, jfr. byplankontorets påtegning av 27/3-57 på områdekartet.
- [x] J. Naboprotest være behandlet av byplankontoret.

H og J - Forkun ifølge brevet 2/7.57 AB

K. Frogner
bem.

R. Glasø-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15 000. 12-56. R. A.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen.

A/L. U.S.B.L.s planleggingsavd.,

Riddervoldsgt. 2,

Oslo.

Ad 7 stk. boligblokker på gnr. 148, bnr. 1, felt A,
tilh. Oslo Bolig og Sparelag på vegne av A/L Plogvn. borettslag.

Deres skriv av 22/8-1957 med søknad vedrørende utførelse av kortveggene ved balkongene har vært oversendt Oslo brannvesen som uttaler seg i samsvar med vedlagte gjenpart av 9/9-1957.

Idet bygningskontrollen henholder seg til brannvesenets uttalelse kan søknaden ikke godkjennes.

I henhold hertil må kortveggene isoleres med brannfast materiale.

Oslo bygningskontroll, den 17. september 1957.

Y. Riis
bem.

R. Glasø-Olsen.

Oslo kommune
Bygningskontrollen.
Trondheimsveien 5.

RGO/Krw

Jnr. 57/578

A/L Ungdommens Selvbyggerlag,
Planleggingsavdelingen,
Riddervoldsgate 2, Oslo.

Ad. boligblokk på g.nr. 148, b.nr. 1 felt A bl. 7
Manglerud tilhørende CBCS på vegne av A/L Flogveien borettslag.

Tilleggsanmeldte kjellerplan, vårt tegning nr. 7, approberes.

Helserådet og brannvesenet har anbefalt tilleggsanmeldelsen, jfr. vedlagte gjenparter av 28/9 og 2/10 1957.

Tidligere approbert tegning, vårt tegning nr. 1, utgår (er makulert)

Forövrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll, den 9. oktober 1957.

Y. Riis
bem.

R. Glasö-Olsen

A/L Ungdommens Selvbyggerlag,
Planleggingsavdelingen,
Riddervoldsgt. 2,

O s l o .

8. november 1957.

Arkitekt Glasö-Olsen.

RGO/SH 57/578

Ad: Boligblokk. Gnr. 148, bnr. 1. Felt A. Blokk 7. Tilhörende: A/L Ungdommens Selvbyggerlag.

Tilleggsanmeldte kjellerplan, vårt tegn.nr. 8 approberes.

Tidligere approberte kjellerplan, vårt tegn.nr. 7, utgår, og må innsendes hertil (arkitekt Glasö-Olsen) for makulering.

Forövrig henvises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll

Y. Riis.
bem.

R.Glasö-Olsen.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kvalvågnes, Tom siv.ark. MNAL
Hegdehaugsveien 22B

0167 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950036038	95/51836

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

Arbeidssted : 148/0255 Johan Hirschs vei 2-6
Byggherre : Plogveien brl., Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Arbeidets art: BALKONGUTVIDELSE M.M. BLOK

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 28.08.95 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	950036038	96/13593

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell-Arth. Andersen	29. februar 1996

Arbeidssted : 148/0255 Johan Hirschs vei 2-6
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	950036038	96/21493
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Inger Marie Eldøy	29. mars 1996

Arbeidssted : 148/0255 Johan Hirschs vei 2-6
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 29.02.96 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: HELE ARBEIDET , balkongene

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. Innfestning av balkongene.

Kontroll må meldes dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

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	950036038	96/28070

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

Arbeidssted : 148/0255 Johan Hirschs vei 2-6
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 29.02.96 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

for H.A. Berntzen
Seksjonsleder

Inger Marie Eldøy
Inger Marie Eldøy
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 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

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

0129 OSLO

Stenseth, Vidar
Veumveien 174

1615 FREDRIKSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950036038	96/83950

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

Arbeidssted : 148/0255 Johan Hirschs vei 2-6
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 tak over inngangene.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.05.97:

1. Plener og grøntareal settes istand.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

-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

M.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

3

Kvalvågnes, Tom siv.ark. MNAL
Hegdehaugsveien 22B

0167 OSLO

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531.3	970013636	97/31827
Deres ref.		Vår saksbeh. Kari Stamnes	Dato 9. juni 1997

Arbeidssted : 148/0255 Johan Hirsch' vei 2/6
Byggherre : Plogvn. Brl. v/OBOS,
Pb.6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV BALKONGER - SPORADISK - BLOKK

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter sporadisk innglassing av balkonger i 4 etasjes boligblokk. Innglassingens/balkongens lengde er ca 3,5 m. Dybden på innglassingen er ca 0,8 m. Resten av balkongen er trukket inn i fasadelivet. Øverste balkong har flatt, lett tak.

Søknad med tegning nr.1 godkjennes på vilkår av at :

- **Ansvarshavende skal være godkjent.**
- **Styrets/generalforsamlingens godkjennelse skal innleveres.**

Innglassingen gjelder bygning markert på situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 09.06.97.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Plangrunnlaget.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Manglerudområdet, S-441, og er regulert til byggeområde for boliger.

Eksisterende forhold.
Fasader med balkonger er nylig rehabilitert.

Søknaden.
Søknaden omfatter sporadisk innglassing av balkonger i 4 etasjes boligblokk. Innglassingens/balkongens lengde er ca 3,5 m. Dybden på innglassingen er ca 0,8 m. Resten av balkongen er trukket inn i fasadelivet. Øverste balkong har flatt, lett tak.

Spesielle forhold.
Yttervegg bak balkongen/innglassingen skal ikke endres.
Innglassingen skal være klassifisert A10.
Innglassingen må utstyres med tilfredstillende barnesikring.
Vinduspuss må kunne utføres farefritt.
Alle leilighetene i borettslaget skal bruke samme leverandør og nøyaktig samme utførelse, uavhengig av når arbeidet blir utført.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Styrets/generalforsamlingens godkjennelse skal innleveres.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Kari Stamnes
Avd.ark.II

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

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/255 Johan Hirsch vei 2-6	Journalnr.	85/5279
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:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B[1] 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

Skj. B 17

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.

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 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Johan Hirsch vei 2-6	Gnr.148, bnr.255	85/5279

Byggherre

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

Ansvarshavende

Byggm. Asbjørn Nyborg A/S
Grønlandsleiret 19

0190 OSLO 1

AS/lw

Dato 25.5.1988

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.08.2022
	202010068 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	JOHAN HIRSCHS VEI 2 - 4 - 6	Eiendom:	148/255/0/0
Tiltakshaver:	PLOGVEIEN BORETTSLAG	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Johan Hirschs vei 2 - 4 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og rehabilitering av bad, mottatt 27.06.2022.

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 202010068			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A107	08.06.2020	1/9
Plan våtrom	A-200	14.06.2020	1/13
Fasader	A40-70	19.06.2020	1/14

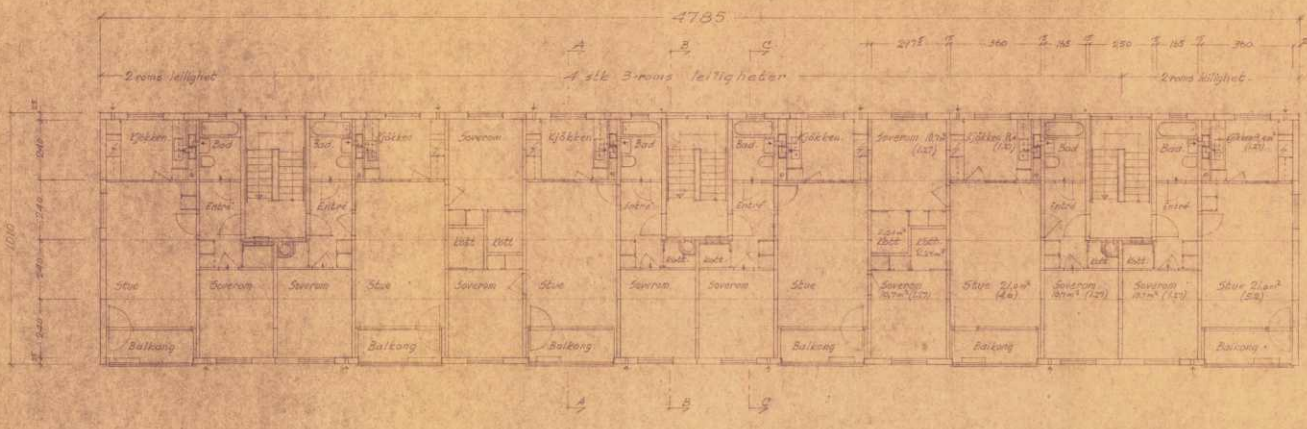
Klagefristen er tre uker

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

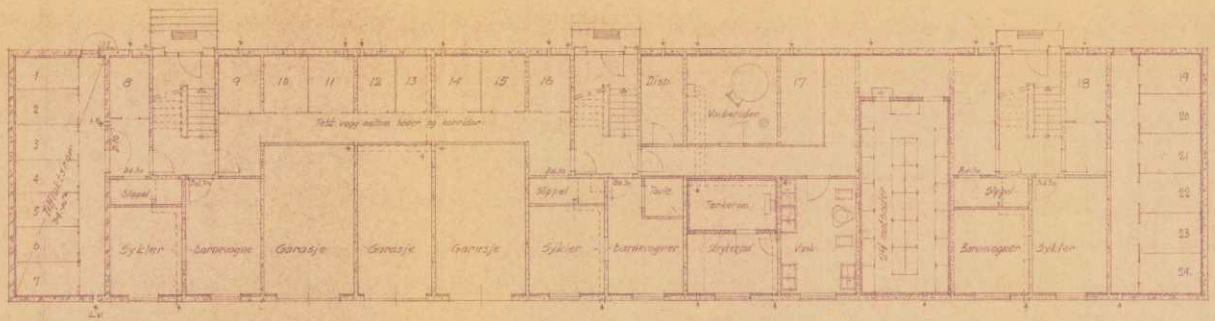


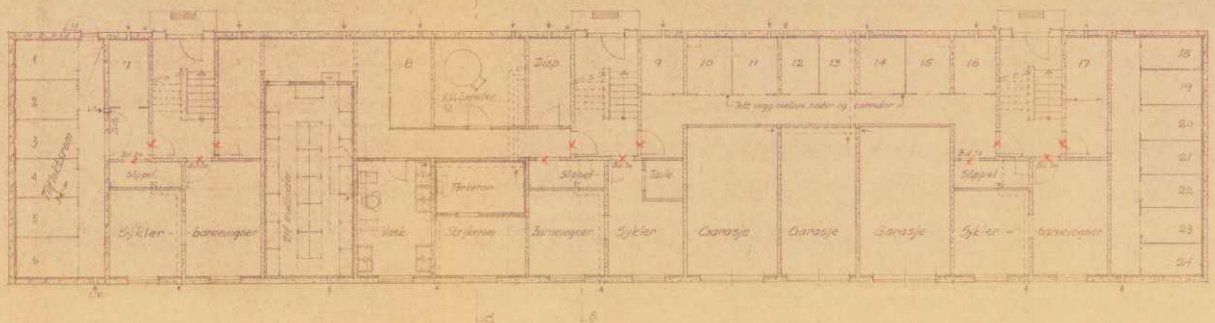
Etasjeplan.

Bruttoareal inkl. innvendig balkonger: 489,0 m²
4 stk. 3-roms leiligheter à 93,3 m² inkl. ½ balkong
2 " 2 " " " " 68,5 " " " "

60578 2

USBL PLANLEGGINGSKONTORET
ARKITEKTER
v/ E.C. Hj. Magnussen Overarkitekt
Mandalsveien 29-31 Mønkeråd. Felt A. Gnr. 149 bnr. 1
Etasjeplan — blokkene 7.





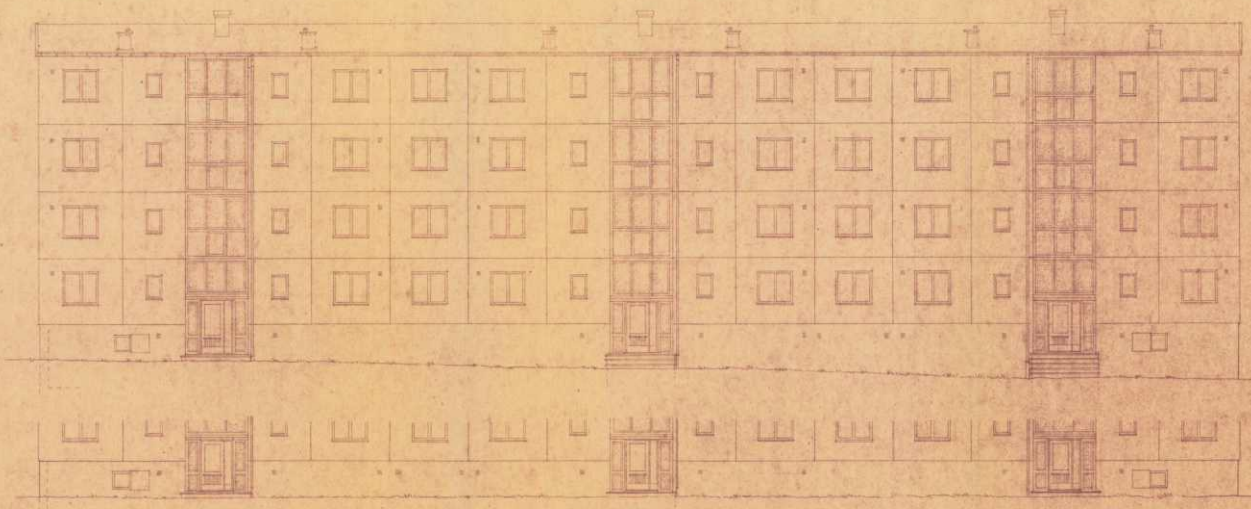
Kjellerplan.
~~Blokk nr: 1-6~~
(4 etasjer)

Kjellerplan.
Blokk nr: 8-7-
(4 etasjer)

8

USBL

(kopi fotos ved blokk 1 av tegn.nr 65-124)



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

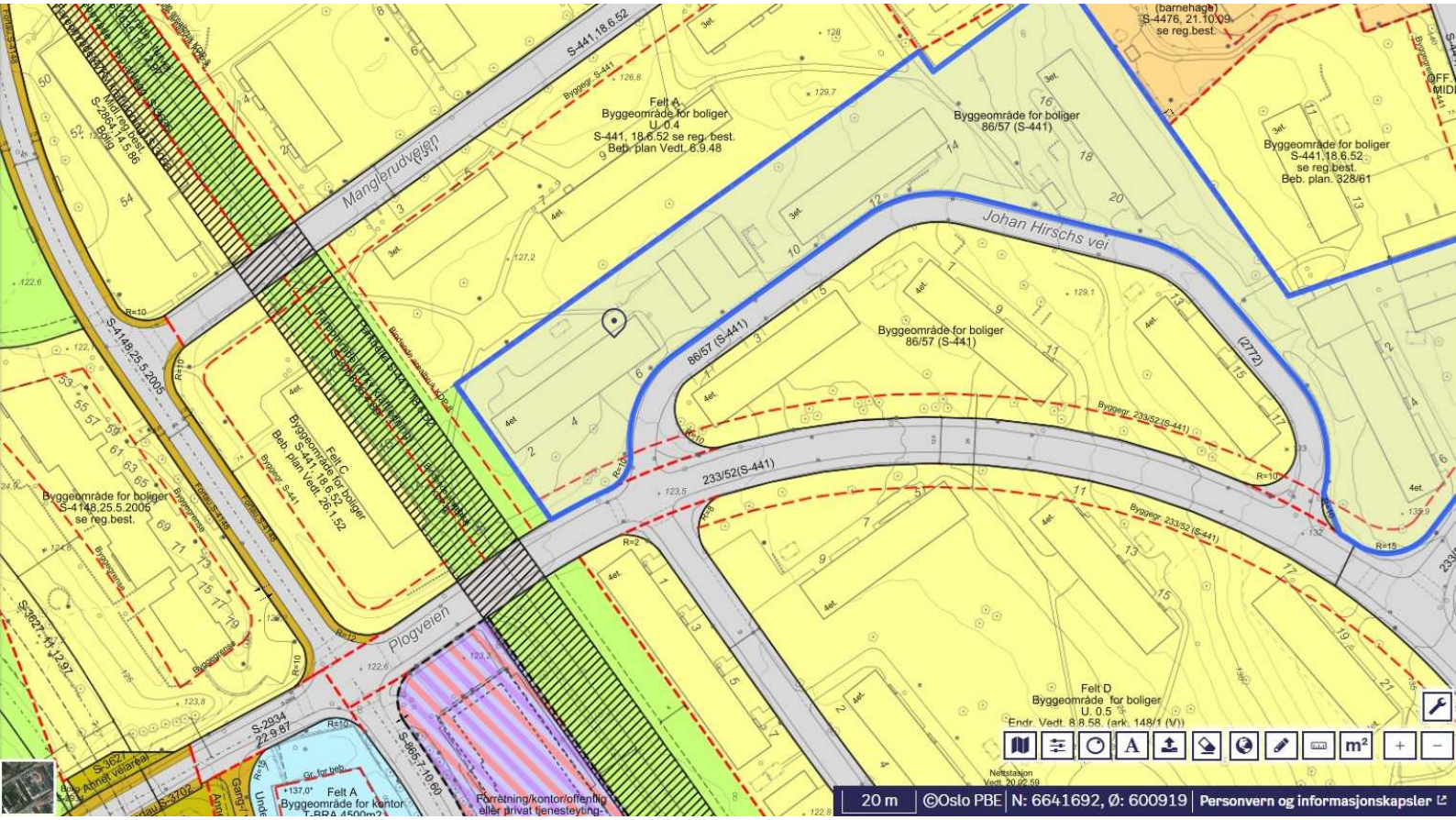
00578

4

USBL PLANLEGGINGSKONTORET
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: Ytre Ringvei, Lørenskog
Manglerud, Felt A, Gnr. 149, Bnr. 1
Fasader mot vest og øst

TEGN. AV: E.O.E. DATO: 20.2.68 SKAL: 1:100 T.NR: 65-114


Manglerudveien
Johan Hirschs vei
Plogveien
233/52(S-441)
S-441,18.6.52
Felt A
Byggeområde for boliger
U. 0.4
S-441, 18.6.52 se reg. best.
Beb. plan Vedt. 6.9.48
Byggeområde for boliger
86/57 (S-441)
Byggeområde for boliger
S-441,18.6.52
se reg.best.
Beb. plan. 328/61
(barnehage)
S-4476, 21.10.09
se reg.best.
Byggeområde for boliger
86/57 (S-441)
Byggeområde for boliger
S-4148,25.5.2005
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for boliger
S-441,18.6.52
Beb. plan Vedt. 26.1.52
Felt D
Byggeområde for boliger
U. 0.5
Endr. Vedt. 8.8.58. (ark. 148/1 (V))
Felt A
Byggeområde for kontor
T-BRA 4500m2
Forretning/kontor/offentlig
eller privat tjenesteyting
20 m
©Oslo PBE
N: 6641692, Ø: 600919
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

S-441

Reguleringsplan for Manglerud-Abilsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl.

Vedtaksdato: 18.06.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201390

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V090156, V020557, V270455N2, V071063, V270162, 6153, V031058, V091064, V150755, 8757, V280859, V060274, V080266, 23252, V290765, V170657, V130657, V080853, V171053, V051277, V140157, 52060, V100956, V040263, 64062, 28761, 50165, 25663, 16754, V120957, 25055, 23352, 386B64, V180653, V260761, V030157, V231053, V120461, V200659, V101152, 67259, V130254, V230754, V290160, V260956N2, V241063, V120157, V160855, 53463, V130863, 54767, V050252, V240657, V060262, V110658, 5260, V040562, 23660, V271058, 6658, V041258, V220958, 29454, 50163, 53764, V160658, V240561, V290384, V250282, V190861, 81957, 33860, 37959, 81857, 8657, 32861, V050952, V080858, V250665, V180854, V131054, V021063, V180259, V150277, V290657, V300156, V110967, 54860, V280962, V100664, 72062, V141260N2, V021164, V080662, 87960, V280652N2, V301161, V180959, 59661, 32252, V041050N2, 44259, 11759, V060457, 31955, V190458, V030254, V240663, 16861, V101152N2, V271058N2, 30770, V201054, V210203, V110703, V160205, V050363, V270363, 9956, V081203

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Se Vedt.08.12.2003(S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for S-441 ved Havreveien 15 – 31 og 42 – 120, Manglerudområdet - Gnr 148 bnr. 307

Se Vedt. 21.02.2003 (S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for Felt P og deler av felt R, Abellund borettslag –, gnr. 160 bnr. 827 m.

Se Vedt. 11.07.2003(S-441) For Plogveien 22 slik at eksisterende kunstgressbane kan overbygges og derved etableres som helårs idrettshall. Gnr.148 bnr.452

Se Vedt. 16.02.2005(S-441)Reguleringsbestemmelser for Havreveien 15 m.fl. (Havretun borettslag)gnr.148 bnr.307.

VEDTEKTER til reguleringsplan for Manglerudområdet, gnr. 148 bnr.1 og gnr. 160

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Vei 3500 (Europaveien) og vei 1140 (Store Ringvei) skal være fasadefri. Reguleringsrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A-Æ og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I-VI. (Ang. utnyttelsesgrad: se par 4.) Industriarealene er avmerket på planen (ang. utnyttelsesgrad: se par 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei eller - spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. ***Boliggrender*** **(felt A-Æ)**
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A-G og I-L skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
   På feltene H, M, N, P-T, Z og Æ skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.
   På feltene O og U-Y skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Før bygganmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5. I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. ***Forretningsstrøk (felt I og II).***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasje osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. ***Offentlig bebyggelse. (felt III, V og VI)***
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

§ 5. ***Industriarealer.***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningenes høyde maks. 3 etasjer.
2. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. ***Parker.***
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihagene inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Johan Hirschs vei 6, 0678 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 255, andelsnr. 271 i PLOGVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260089

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
