



PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

EMIL KORSMOS VEI 22

Vedlegg

Arealbekreftelse

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

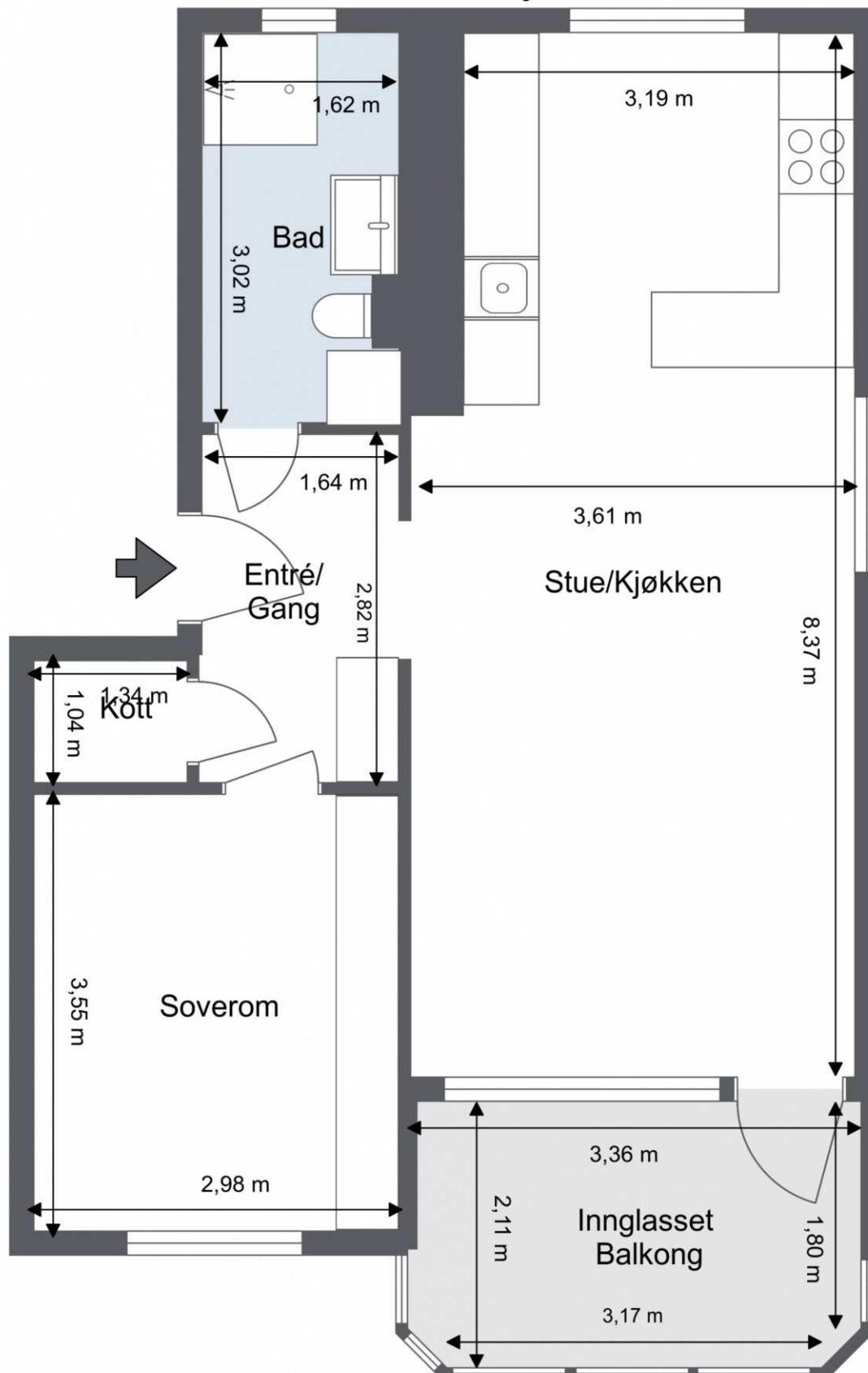
Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Emil Korsmos vei 22 2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport



📍 Emil Korsmos vei 22, 0678 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 270

Andelsnummer 199

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20856-26135

Eiendomsverdi ref nr: WH2089

Foretak: Kvadrat Takst AS

Takstingeniør: Morten Sæther



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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.

Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.

Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømremester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.



Rapportansvarlig

Morten Sæther

Morten Sæther

Uavhengig Takstingeniør

morten@kvadrattakst.no

924 14 270



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i 2. etasje med innglasset balkong, beliggende på Manglerud, bydel Østensjø i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Fyring og varmtvann via fellesanlegg.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, opplyst å være fra 2010.

Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Integrerte hvitevarer.
Plass til kjøle/frysenskap.

Flislagt baderom, totalt modernisert i 2021 i regi av borettslaget.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingdører i glass.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utgang fra stue til innglasset balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt ett skap i felles rom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

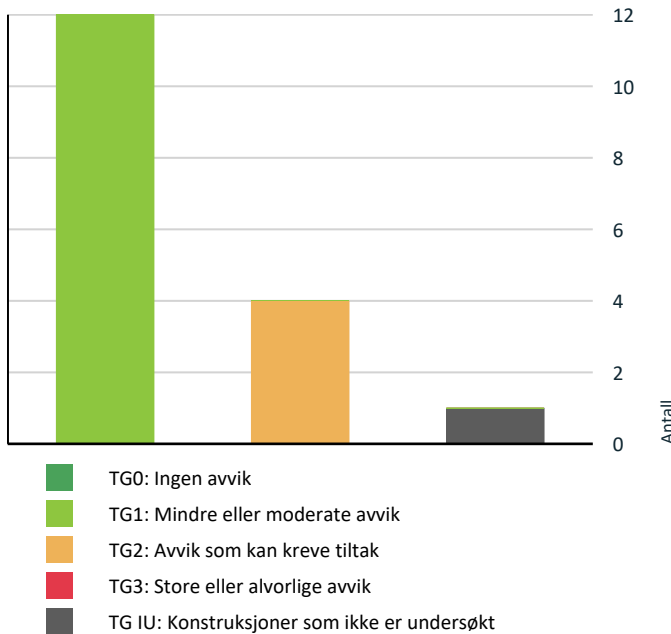
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

- Det har blitt åpnet opp mellom stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED INNGLASSET BALKONG:



Byggeår

1958

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Vindu med ramme i pvc og isolerglass, merket med produksjonsår 2021, på badetrommet. Skiftet samtidig med at badetrommet ble modernisert.

Skiftet i regi av borettslaget.

Det antas at det foreligger dokumentasjon på utført arbeid i borettslagets styret.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Skiftet i regi av borettslaget.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db33).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på dekke.
Rekkverk i aluminium med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

Lysarmatur og stikkontakt montert på vegg.
Terrassevarmer.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Malte fasader med betongelementer.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.

Fasader er overflatebehandlet i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt.
Langvegger på inngangssiden er etterisolert i forbindelse med prosjektet.
I tillegg er gavlvegger etterisolert og fått ny kledning.

Pulttak i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel.

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong/mur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

–

Bygningen stod ferdig i 1958 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmesolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens felleddeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom taksmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Hovedsakelig laminat gulv.
3-stavs parkett i kott.

Vegger:

Glatte malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stuen målt til ca. 2,51 m.
Downlights i kasse i stuen.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard. Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggeteknisk konsulent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang og soverom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, totalt modernisert i 2021 i regi av borettslaget.
Arbeid utført av Sans bygg AS.
Dokumentasjon i beboerperm.

–

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

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Vindu plassert i våtsone. Vinduet har ramme i pvc/plast.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,21 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp gulvflis ved terskel og overkant sluk, målt til 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig smøre membran.

–

Generell info om sluk:

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Høyskap montert på vegg.

Veggmontert klosett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med svingdører i glass, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Avtrekkventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.
Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2010, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rust fritt stål.
Stålplate på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap under kum.

–
Rør i rør opplegg med vannførende rør fra tilstøtende baderom, oppgradert i forbindelse med våtromsmodernisering.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

–
Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

–
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg.

Rørstokk lokalisert i fordelerskap i kasse over klosett.

Kasse har drenering under klosett.

Rør i rør opplegg på kjøkken, med rørføringer fra tilstøtende badrom, byttet i 2021.

Det er benyttet rørkoblinger som sørger for tett overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

–

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

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Ingen synlige tegn til lekkasje.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originalt radiatorer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det ble installert nye kurser i forbindelse med våtromsmoderniseringen i 2021.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.

Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

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

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

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

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Dalby's installasjon, 2011, Elektro gruppen AS i 2026

Tilstandsrapport

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet EI-kontroll. Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

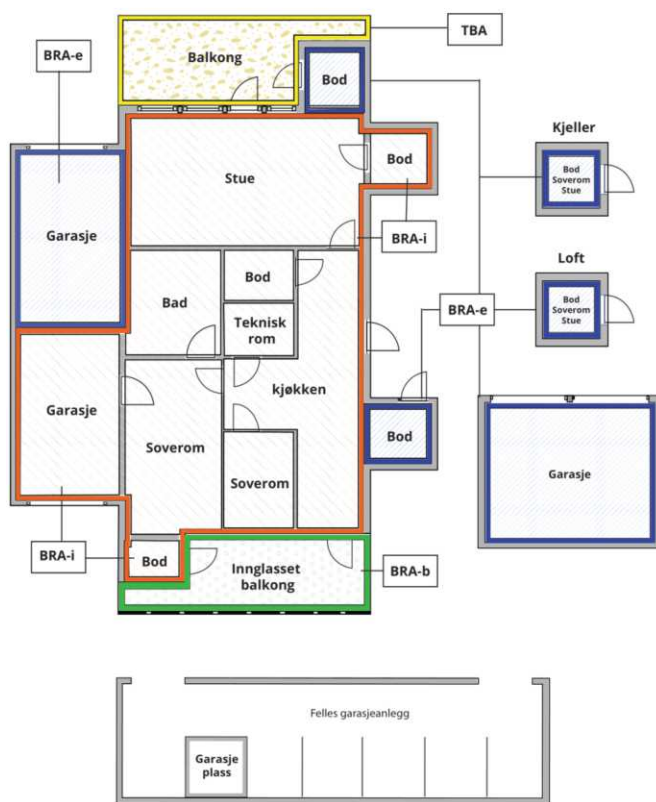
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	53			53	
Innglasset balkong			8	8	
Kjeller (felles arealer)		4		4	
SUM	53	4	8		
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad, kott, soverom, stue/kjøkken		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller (felles arealer)		Bod	

Kommentar

1.etasje (BRA-i):

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

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

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

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e)

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 3,8 m².

Samt ett skap i fellesrom.

–

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

- Det har blitt åpnet opp mellom stue og kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

2021: Rehabilitering i borettslaget - Nye bad og WaterGuard på kjøkkenet.

2021: Rehabilitering i borettslaget - Takutbedring med etterisolering og brannseksjonering.

2021: Rehabilitering i borettslaget - Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdør. Nye inngangspartier, branndører i kjeller, oppgraderte fellesarealer, trapperom og kjeller. Nytt system for porttelefon og oppgraderte el. tavler i tekniske rom / vaskerier.

2021: Nye gulv i stue/kjøkken, gang og soverom. Ikke byttet gulv i innvendig bod. Arbeid utført av meg.

2021: Malt/sparklet vegger, tak, lister og skap i stue/kjøkken, gang, soverom og bod.

2026: 11 spotter har blitt byttet til dimbare LED-pærer integrert med app i stuen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Martin Løvseth Strøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	270	0	0	28865.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Emil Korsmos vei 22

Hjemmelshaver

Plogveien Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2185/Plogveien Borettslag	954570738	2185	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Martin Løvseth Strøm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
199	6 600	23 250 31.12.2025	468 745 13.05.2026

Kommentar

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet i 2. etasje med innglasset balkong, beliggende på Manglerud, bydel Østensjø i Oslo. Kort vei til barnehager, skoler i alle trinn, idrettsanlegg, dagligvareforretninger, forretningssenter, offentlig kommunikasjon - buss og T-bane, kirke, omkransende turveier m.m. Gode tur- trenings- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter, ved bla. Østensjøvannet, med et rikt, fredet fugleliv. Man har Østmarka som byr på lysløyper, sykkelstier, gangveier, badevann og mye mer. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalskogen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 12 395 m² (gjeldende Gnr/Bnr). Pent opparbeidede fellesarealer med gressplener, variert vegetasjon, bord, benker og lekeplasser samt asfalterte gang- og stikkveier.

Borettslaget har parkerings-/garasjeplasser som fordeles etter lister.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 267,- pr. md.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1958 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Ferdigattest foreligger, datert 09.11.1964.

Plogveien Borettslag består av 19 blokker med i alt 464 leiligheter fordelt på 6 4-roms, 318 3 roms og 140 2-roms.

Første innflytting i borettslaget var i 1958 og tomten ble kjøpt i 1986.

Fellesvaskerier i borettslaget.

Borettslaget har gått over på IN-ordning fra august 2023.

Det er anledning til å innfri hele eller deler av fellesgjelden to ganger pr.år: i februar og august.

Første anledning til å nedbetale via IN-ordningen er i august 2023 (frist 20.08.23).

Neste anledning er i februar 2024 (frist 20.02.24).

På ekstraordinær generalforsamling, 13.11.2019, ble det vedtatt rehabilitering med en kostnadsramme på kr. 265 millioner.

De vedtatte arbeider omfatter blant annet full VVS-modernisering, inkludert vann- og avløpsrør og bad.

I tillegg vil det bli utført takutbedring med etterisolering og brannseksjonering av tak.

Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører. Nye inngangspartier, etterisolering av gavlvegger, overflatebehandling av langvegger (reparere skader og malte), overflatebehandling av balkonggulv, oppgradere fellesarealer (trapperom og kjeller), installering av heldekkende brannvarslingsanlegg, nødlis, system for porttelefoner samt oppgradering av el-tavler i tekniske rom/vaskerier.

For mer informasjon rundt hva denne rehabiliteringen inneholder og estimering av økt fellesgjeld og felleskostnader vises det til innkallingen til generalforsamlingen og referater fra beboermøter som ligger på borettslagets hjemmesider.

Det føres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

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

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6599562

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	25.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

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

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

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260074
Adresse	Emil Korsmos vei 22		
Postnr.	0678	Sted	OSLO
Selgers navn	Martin Løvseth Strøm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

06.21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

7492288

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:

M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av borettslaget i 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Beboermappe fra Sans bygg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble rivet ned i sin helhet og bygget opp med ny membran på gulv og vegger.

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk i dusjsonen

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

6stk downlights i himling med dimmer. To nye kurser og to doble stikkontakter til vaskemaskin/tørketrommel.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beboermappe fra Sans bygg

Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av borettslaget i 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beboermappe fra Sans bygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget gjorde en større jobb med arbeider av terrasser og fasader i 2021. Det ble også byttet vinduer og terrassedør. Inngangspartier ble oppgradert og calling system ble modernisert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Nei, men styret kan kontaktes for mer informasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av det elektriske ble byttet, samsvarserklæring medfølger. Arbeid utført av Dalby's installasjon i 2011 To nye kurser til badet og to stikkontakter ved rehabilitering av bad i 2021. Byttet alle spotter i stuen til LED i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg har papirer på alt av det elektriske som har blitt utført, som har blitt beskrevet over.

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

- Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

Oljetank

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- Nei Ja

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

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:

M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

2010: Nytt kjøkken, benkeplater og hvitevarer
2013: Nytt kjøleskap, treplating på terrassen og terrassevarmer
2015: Ny garderobeløsning i entre
2019: Ny garderobeløsning på soverommet
2021: Nye gulv og malt alle vegger og tak

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 forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

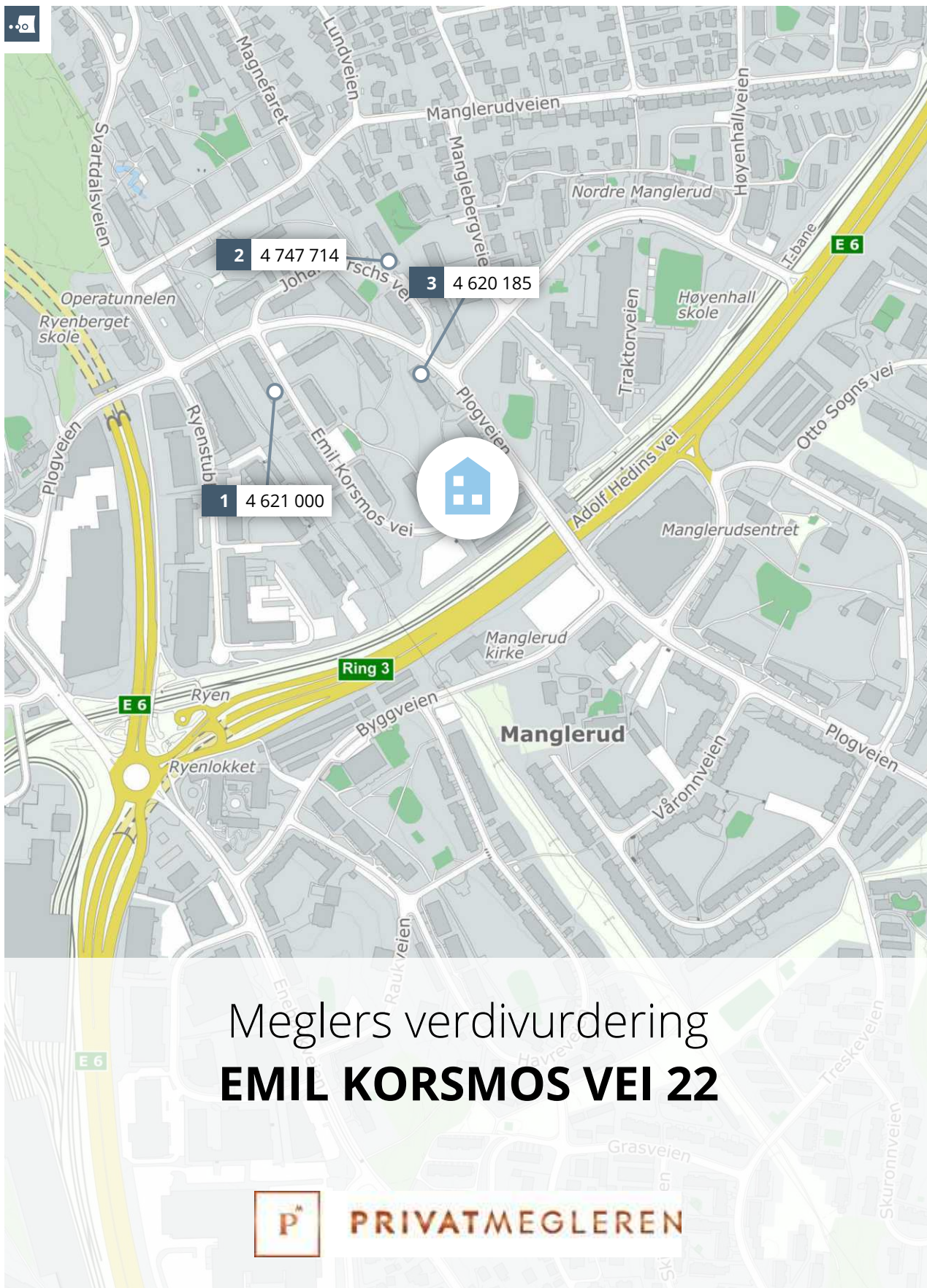
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

12.05.2026

Signert av

Martin Løvseth Strøm



Meglerns verddivurdering **EMIL KORSMOS VEI 22**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Première AS den 27.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Selma Nygaard Thorkildsen.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Emil Korsmos vei 22, 0678 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 148 BNR 270 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SVARTDAL

Verdivurdert til

4 000 000

468 745

Fellesgjeld

4 468 745

Totalt

84 316

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m ²	4 m ²	8 m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1958					

Fellesutgifter	6 268
Formue	23 250
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Emil Korsmos vei 7 53 m ² 1958 4. etg 1 sov	24.03.2026	4 000 000	4 150 000	471 000	4 621 000	87 189
2 Johan Hirschs vei 20 53 m ² 1958 3. etg 1 sov	11.05.2026	4 300 000	4 280 000	467 714	4 747 714	89 580
3 Plogveien 17 53 m ² 1958 3. etg 1 sov	08.04.2026	4 100 000	4 150 000	470 185	4 620 185	87 173

Velkommen til Minister Ditleffs vei 5A! En lys og pen 2-roms endeleilighet med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på populære Nordberg/Kringsjå, omgitt av grønne og naturskjønne omgivelser. Leiligheten har en god planløsning med entré, separat kjøkken, romslig soverom og en innbydende stue med store vindusflater som slipper naturen inn og gir en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til hyggelig balkong på ca. 4 kvm med grønt utsyn. Den gode interne beliggenheten gir en fredelig og privat atmosfære.

Boligen fremstår moderne og velholdt, med lave felleskostnader hvor varmtvann og fyring er inkludert. Leiligheten disponerer også kjellerbod på ca. 2,2 m², samt tre praktiske oppbevaringsskap i fellesrom. Her bor du fredelig til, samtidig som du har kort vei til T-bane, servicetilbud og fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter i Nordmarka året rundt.

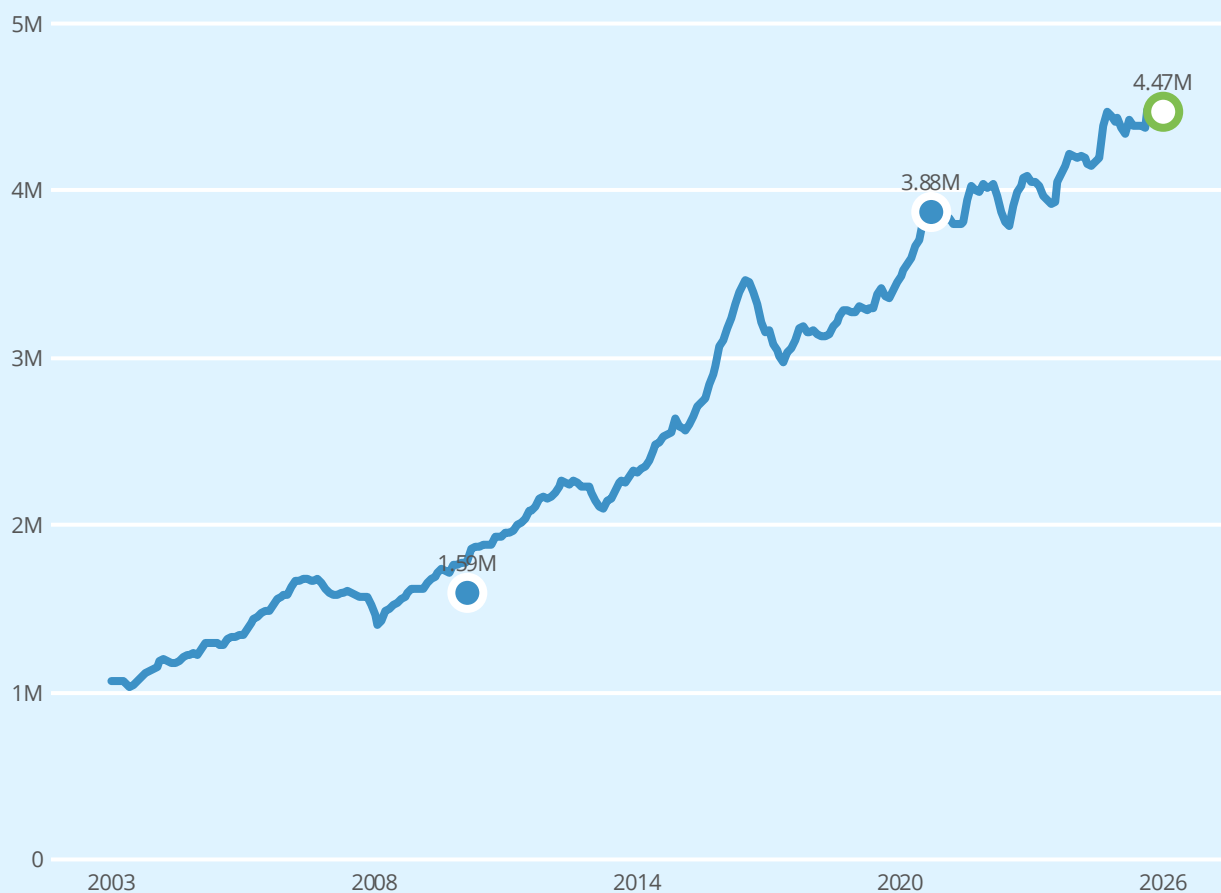
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ~ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

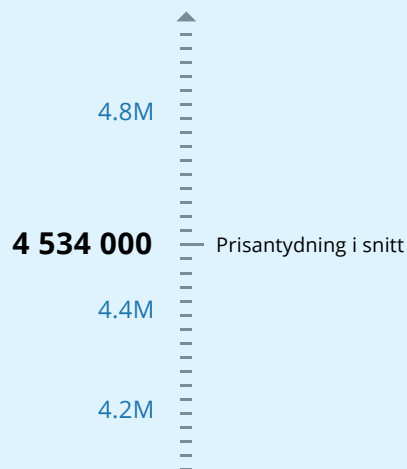
+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
27.03.2021	31.03.2021	04.06.2021	3 250 000	3 700 000	177 000	3 877 000	11
01.12.2010	09.12.2010	13.01.2011	1 490 000	1 550 000	40 000	1 590 000	

11 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppgradert siden den gang

Leiligheter til salgs i SVARTDAL grunnkrets nå

2
leiligheter til
salgs

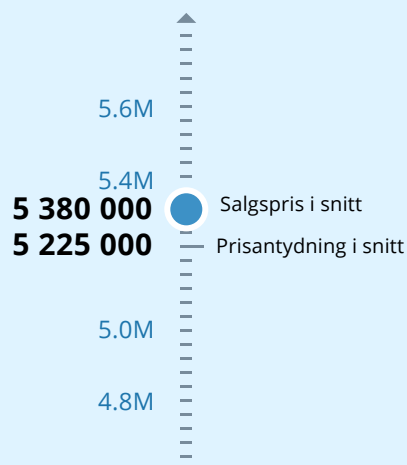


Annonsene har i
snitt ligget ute i

6
dager

Leiligheter solgt i SVARTDAL grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt



Solgt i snitt
i løpet av

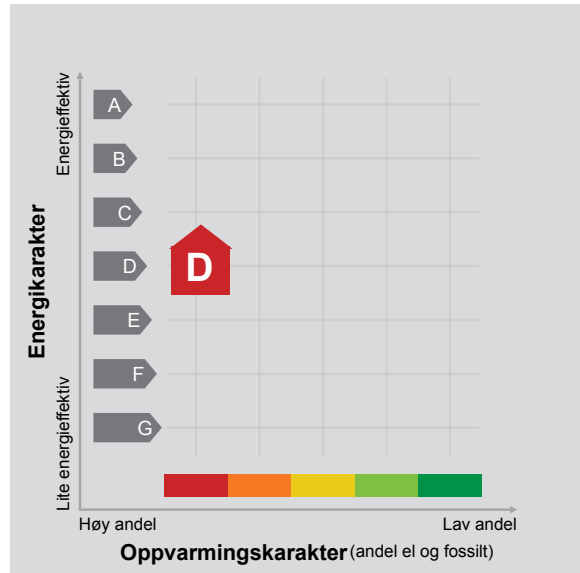
12
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester PLOGVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342268
Merkenummer	Energiattest-2025-212249
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.

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260074 . Vår ref.: 0171-1-2185

Dato: 13.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Plogveien Borettslag
Organisasjonsnr: 954570738
Andelseier: Strøm, Martin Løvseth
Medeier:
Leilighetsnummer: 2185
Adresse: Emil Korsmos Vei 22, 0678 OSLO
Andelsnummer: 199
Gnr. 148
Bnr. 270

Borettsinnskudd: Kr. 6 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599562.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagemåneden.
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Restsaldo 149 220 115,78
Innfrielsesdato: 30.10.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208153323
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 91 880 549,25
Innfrielsesdato: 30.09.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 267,29,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto renter	729,17	
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto avdrag	213,70	
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto renter	1 183,89	
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto avdrag	525,65	
Felleskostnader	3 614,88	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 404,-
Fradragsberettigede kostnader: 24 881,-
Annen formue: 23 250,-
Gjeld: 472 419,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208153315
Restsaldo: 290 025,67
Kapitalkostnader: 1 659,50
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208153323
Restsaldo: 178 719,34
Kapitalkostnader: 927,41
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 468 745,01,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> 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 borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 171

PLOGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PLOGVEIEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/171>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i PLOGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arild Hafsaas og Vidar Ravneng er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 457 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 457 000

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Røyking på balkong - anbefaling til husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

1) Røyking på egen balkong er som hovedregel tillatt

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

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

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

3) Beboere har plikt til å unngå urimelig sjenanse

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

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

Nytt punkt 3-4 (2):

Balkong (anbefaling, ikke forbud) for hele borettslaget

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres ihht sakens beskrivelse

Vedlegg

2. 0171 Plogveien Borettslag.pdf

Sak 8

Bruksendring fra utetørkebåser til uteområde med sitteplasser.

Forslag fremmet av:

Ellen Schwartz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Inngjerding av tørkebåser omgjøres til et sosialt sted for beboere

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Sletvold

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Helga Dalsrud
- Nina Christoffersen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ellen Schwartz

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Dalberg
- Kristine Moholdt
- Liv Nordlund

Valg av 2 bo- og miljøkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som bo- og miljøkomite:

- Heidi Dalberg
- Nina Christoffersen

Vedlegg

1. Innstilling 2026.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Christer Sletvold

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellen Schwartz

Sak 11

Mandat til å velge medlemmer til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å sette sammen en valgkomité

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden som har vært:

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

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

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

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

Punktlisten er ikke å anse som prioritert rekkefølge.



Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Oslo, 9. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954570738, KLIENTNR. 171

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 990 814	3 091 753
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 285 905	12 300 635
Tilbakeføring av avskrivning	14	89 189	147 055
Økning annen langsiktig gjeld		100 280	-23 101
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-259 359
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 064 960	-3 787 359
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 083 361	-4 478 923
Innsk. øremerk. bankkto		-354	113
Uttak. øremerk. bankkto		6 009	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 332 708	3 899 061
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 323 522	6 990 814
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 837 056	8 848 282
Kortsiktig gjeld		-1 513 534	-1 857 468
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 323 522	6 990 814

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954570738, KLIENTNR. 171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	16 967 652	0	16 811 000	16 423 000
Innkrevde felleskostnader	2	24 186 363	40 754 792	24 192 000	24 669 422
Ladeinntekter elbil		7 646	0	0	0
Andre inntekter	3	152 698	361 430	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		41 314 359	41 116 222	41 053 000	41 142 422
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 221 576	-798 741	-2 636 000	-2 709 000
Styrehonorar	5	-444 000	-425 000	-444 000	-457 000
Avskrivninger	14	-89 189	-147 055	-76 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-24 250	-22 000	-40 000	-25 500
Forretningsførerhonorar		-473 675	-455 455	-481 000	-502 645
Konsulenthonorar		-203 547	-105 637	-280 000	-230 000
Drift og vedlikehold	7	-4 253 932	-1 867 881	-3 840 000	-4 172 000
Forsikringer		-1 123 756	-890 472	-1 103 000	-1 383 000
Kommunale avgifter	8	-5 205 338	-4 781 036	-5 412 000	-5 683 620
Energi/fyring	9	-4 370 276	-4 612 805	-5 665 000	-4 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 243 944	-2 099 181	-2 250 000	-2 960 000
Andre driftskostnader	10	-1 774 225	-3 459 843	-1 893 000	-2 030 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 427 708	-19 665 107	-24 120 000	-24 778 765
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		18 886 651	21 451 115	16 933 000	16 363 657
Innbetalt andel fellesgjeld		1 083 361	4 478 923	0	0
DRIFTSRESULTAT		19 970 012	25 930 038	16 933 000	16 363 657
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	218 585	153 222	0	0
Finanskostnader	12	-12 902 692	-13 782 625	-13 526 000	-11 871 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 684 107	-13 629 403	-13 526 000	-11 871 000
ÅRSRESULTAT		7 285 905	12 300 635	3 407 000	4 492 657
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		7 285 905	12 300 635		

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954570738, KLIENTNR. 171

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**78 050 719****76 109 508**

Pantstillelse	22	260 740 600	260 740 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2026

Styret i Plogveien Borettslag

Ellen Christine Schwartz /s/

Trond Hønsi /s/

Robin Kopperud /s/

Nina Christoffersen /s/

Helga Sørberget Dalsrud /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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**

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

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-444 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-444 000
-------------------------	-----------------

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-88 665
---	---------

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 250
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-24 250
-----------------------------	----------------

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-157 624
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-728 839
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-2 104 874
---------------------------	------------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-317 733
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-226 601
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-331 680
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 428
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-268 856
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-55 278
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-13 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-244
--------------------	------

Reparasjon og vedlikehold annet	-1 775
---------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 253 932
---------------------------------	-------------------

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 336 400
----------------------	------------

Renovasjonsgebyr	-1 868 938
------------------	------------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 205 338
-------------------------------	-------------------

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-4 336 453
------------------	------------

Andre fyringskostnader	-33 824
------------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-4 370 276
----------------------------	-------------------

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 108.

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

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-89 189
--------------------------------	----------------

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 22**PANTSTILLELSE**

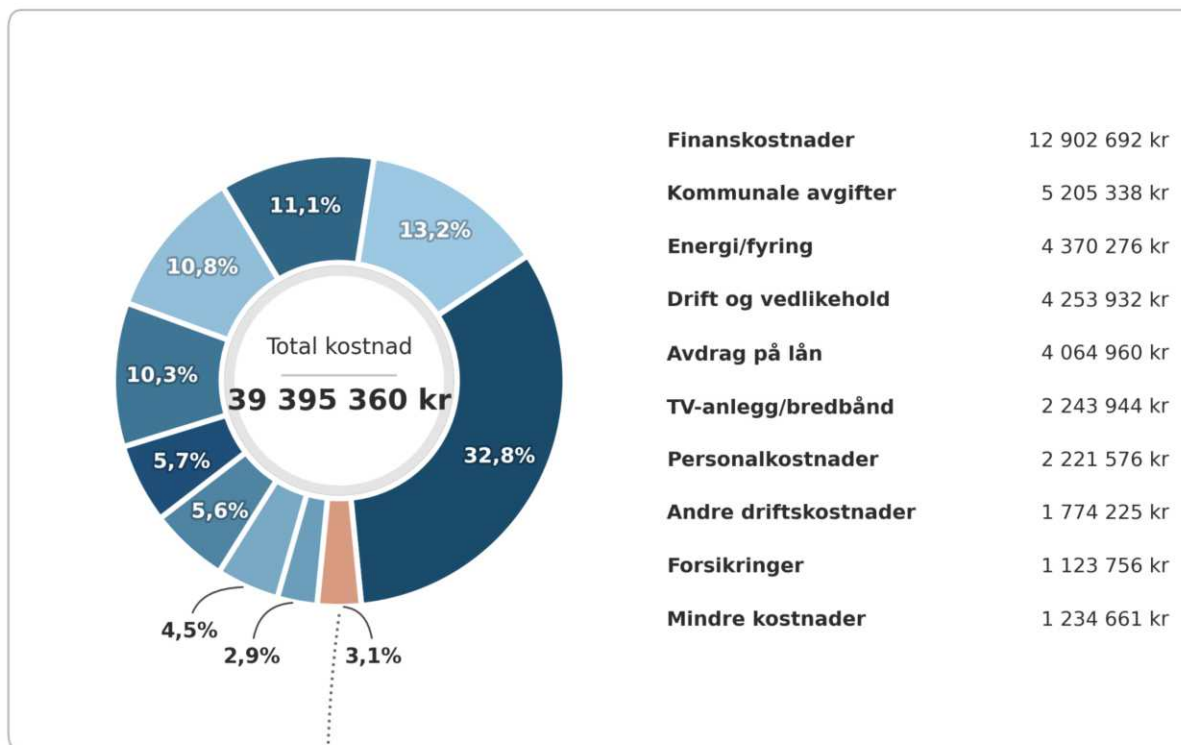
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

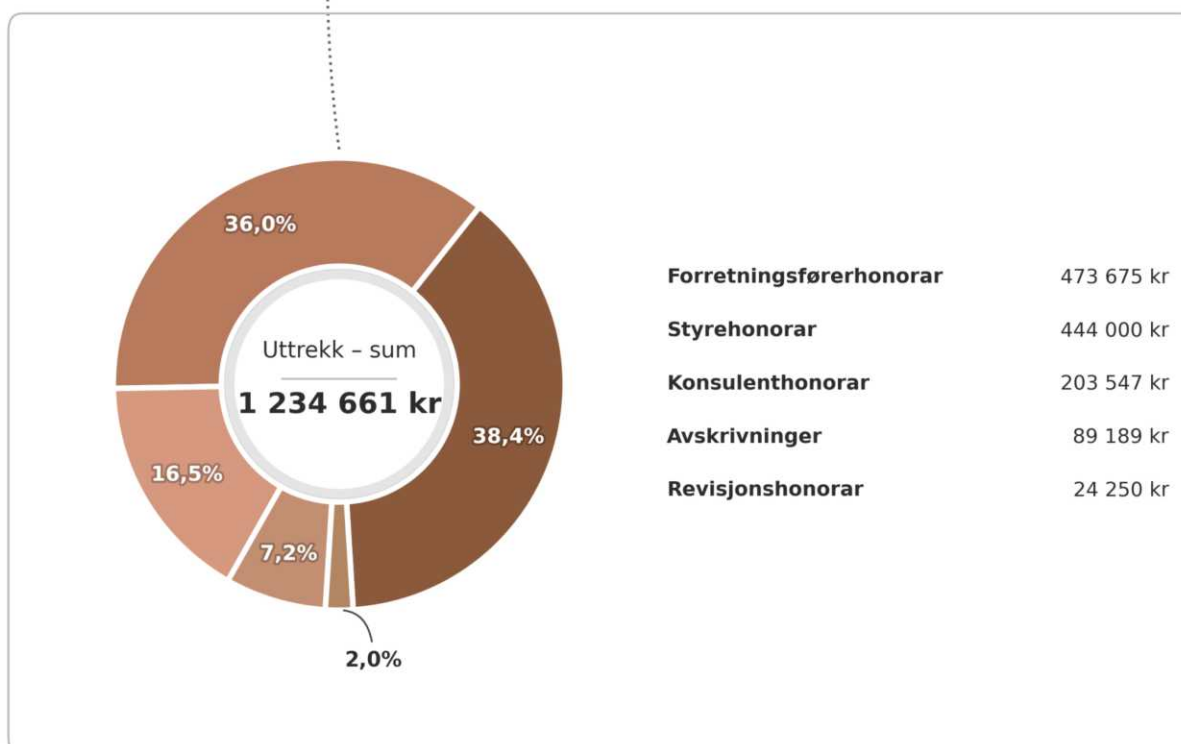
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram PLOGVEIEN BORETTSLAG



Finanskostnader	12 902 692 kr
Kommunale avgifter	5 205 338 kr
Energi/fyring	4 370 276 kr
Drift og vedlikehold	4 253 932 kr
Avdrag på lån	4 064 960 kr
TV-anlegg/bredbånd	2 243 944 kr
Personalkostnader	2 221 576 kr
Andre driftskostnader	1 774 225 kr
Forsikringer	1 123 756 kr
Mindre kostnader	1 234 661 kr



Forretningsførerhonorar	473 675 kr
Styrehonorar	444 000 kr
Konsulenthonorar	203 547 kr
Avskrivninger	89 189 kr
Revisjonshonorar	24 250 kr

Kostnadsforklaring – PLOGVEIEN BORETTSLAG 2025

Finanskostnader

Beløp: 12 902 692 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 5 205 338 kr

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

Energi/fyring

Beløp: 4 370 276 kr

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

Drift og vedlikehold

Beløp: 4 253 932 kr

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

Avdrag på lån

Beløp: 4 064 960 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 2 243 944 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 2 221 576 kr

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

Andre driftskostnader

Beløp: 1 774 225 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 123 756 kr

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

Forretningsførerhonorar

Beløp: 473 675 kr

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

Styrehonorar

Beløp: 444 000 kr

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

Konsulenthonorar

Beløp: 203 547 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 89 189 kr

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

Revisjonshonorar

Beløp: 24 250 kr

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

Husordensregler for Plogveien Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25 April 2013

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

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Ansvar

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

1-3 Sanksjoner

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

2 FELLEAREALER

2-1 Uteområder

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

2-2 Avfallsbrønner

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

2-3 Inngang, trapperom og kjeller

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

2-4 Sportsrom

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

2-5 Vaskeri og tørkeplass

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

2-6 Garasjeanlegg

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

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

3 BOLIG

3-1 Ro i leilighetene

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

3-2 Dyrehold

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

3-3 Radiatorer og lufting

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

3-4 Balkong

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

3-5 Oppbevaring av gassbeholdere med bestemmelser

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år

Christer Sletvold

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Helga Dalsrud

Nina Christoffersen

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Ellen Schwartz

Styremedlemmer som ikke er på gjenvalg:

Trond Hønsi (har flyttet og slutter etter generalforsamlingen)

Robin Kopperud

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Heidi Dalberg

Liv Nordlund

Kristine Moholdt

E. Bo- og Miljøkomite

Nina Christoffersen

Heidi Dalberg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 7.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.26

Selskapsnummer: 171 Selskapsnavn: PLOGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arild Hafsaas og Vidar Ravneng er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 457 000

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

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

For

Mot

Sak 7 Røyking på balkong - anbefaling til husordensregler

Husordensreglene endres ihht sakens beskrivelse

For

Mot

Sak 8 Bruksendring fra utetørkebåser til uteområde med sitteplasser.

Inngjerding av tørkebåser omgjøres til et sosialt sted for beboere

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Christer Sletvold

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

Helga Dalsrud

Nina Christoffersen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Ellen Schwartz

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Heidi Dalberg

Kristine Moholdt

Liv Nordlund

Bo- og miljøkomite (kun 2 skal velges)

Heidi Dalberg

Nina Christoffersen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Christer Sletvold

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ellen Schwartz

Sak 11 Mandat til å velge medlemmer til valgkomiteen

Styret får mandat til å sette sammen en valgkomité

For

Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for PLOGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954570738

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 177.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 126

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arild Hafsaas og Vidar Ravneng er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 126

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 124

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 116

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 60

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 457 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 457 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 99

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 62

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av andre honorarer

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 64

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Røyking på balkong - anbefaling til husordensregler

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

1) Røyking på egen balkong er som hovedregel tillatt

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

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

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

3) Beboere har plikt til å unngå urimelig sjenanse

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

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

Nytt punkt 3-4 (2):

Balkong (anbefaling, ikke forbud) for hele borettslaget

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres ihht sakens beskrivelse

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Bruksendring fra utetørkebåser til uteområde med sitteplasser.

Fremmet av: Ellen Schwartz

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Inngjerding av tørkebåser omgjøres til et sosialt sted for beboere

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **83**

Antall stemmer mot vedtaket: **57**

Antall blanke stemmer: **37**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Christer Sletvold (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christer Sletvold

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Nina Christoffersen (84 stemmer)

Helga Dalsrud (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nina Christoffersen

Helga Dalsrud

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Schwartz (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ellen Schwartz

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Heidi Dalberg (82 stemmer)

Kristine Moholdt (83 stemmer)

Liv Nordlund (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Heidi Dalberg

Kristine Moholdt

Liv Nordlund

Bo- og miljøkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Christoffersen (82 stemmer)

Heidi Dalberg (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nina Christoffersen

Heidi Dalberg

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Christer Sletvold (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christer Sletvold

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Schwartz (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ellen Schwartz

11. Mandat til å velge medlemmer til valgkomiteen

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

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å sette sammen en valgkomité

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 75

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

VEDTEKTER

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

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27. april 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 25. april 2013

Endret på ordinære generalforsamling 28. april 2022

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål.

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan likevel bare skje til personer.

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

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

(5) 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 forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen. eller for eiendomsmeidler 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 antenner
- Markiser mv.

Er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for :

- Oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås / sluk og fram til borettslagets felles / hovedledning.
- Andelseier skal også rens 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning.

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

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

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

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

5-4 Fjerning av fastmonterte ting.

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet.

6-1 Felleskostnader.

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader.

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

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

6-3 Borettslagets 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver.

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan krev at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak.

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt.

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel og innkalling til generalforsamlingen.

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9-5 Møterett.

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

9-6 Møteledelse og protokoll.

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

9-7 Stemmerett og fullmakt.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

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

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

10-2 Taushetsplikt.

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

10-3 Mindretallsvern.

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer.

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Plogveien Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25 April 2013

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

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

(1) Husordensreglene er et supplement til vedtektene og omfatter bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer.

(2) Hovedformålet er å sikre beboerne orden, ro og hygge i boligen, samt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

1-2 Ansvar

(1) Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

(2) Ved overlating av bruk plikter andelseier å gjøre leietaker kjent med gjeldende husordensregler.

1-3 Sanksjoner

(1) Brudd på husordensreglene anses som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Vesentlig mislighold kan medføre pålegg om salg.

(2) Klager over brudd på husordensreglene meldes til styret. Kun skriftlige klager behandles.

2 FELLESAREALER

2-1 Uteområder

(1) Fotball og andre ballspill er i borettslaget kun tillatt på den store lekeplassen.

(2) Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken, da dette trekker skadedyr til borettslaget.

(3) Parkering av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på utleide plasser eller i garasjer.

(4) Skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt foran oppgangene.

2-2 Avfallsbrønner

(1) Alt avfall skal pakkes inn i henhold til krav fra renholdsetaten før det kastes i avfallsbrønnene.

(2) Avfallsbrønnene er kun beregnet på vanlig husholdningsavfall.

(3) Det er ikke tillatt å kaste brennende gjenstander eller varm aske i avfallsbrønnene.

(4) Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

2-3 Inngang, trapperom og kjeller

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

2-4 Sportsrom

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

2-5 Vaskeri og tørkeplass

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

2-6 Garasjelegg

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

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

3 BOLIG

3-1 Ro i leilighetene

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

3-2 Dyrehold

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

3-3 Radiatorer og lufting

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

3-4 Balkong

- (1) Følgende er ikke tillatt på balkongene:
 - a. Tørking av tøy som er synlig over verandakant.
 - b. Henge tøy til lufting over verandakant.
 - c. Riste tøy eller sengeklær over verandakant.
 - d. Parabolantenne som henger på veggen eller går over verandakant.
 - e. Fuglebrett eller nek.
 - f. Bruk av andre typer grill enn gass og elektrisk.
 - g. Lagring av større gjenstander.
- (2) Balkong (anbefaling, ikke forbud) for hele borettslaget
Beboere bes vise særskilt hensyn ved røyking på balkong mellom kl. 23:00 og 06:00, særlig der røyking kan påvirke naboers soveromsvinduer/ventiler.

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.

Emil Korsmos vei 22

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne




SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	5 min  0.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	8 min  0.6 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	10 min  0.9 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	21 min  1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	23 min  1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min  3 km



OFFENTLIG TRANSPORT

 Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min  0.2 km
 Manglerud T på Ring 3 Linje 4B, 4N, FB11, FB12, 23	3 min  0.3 km
 Bryn stasjon Linje L1	22 min  1.8 km
 Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min  3.2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min  5.2 km

BARNEHAGER

Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min  0.4 km
Husmannsplassen barnehage (1-6 år) 80 barn	5 min  0.4 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 75 barn	5 min  0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Manglerud Senter	3 min 
Meny Manglerud	3 min 



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

VARER/TJENESTER

📦 Manglerud Senter	3 min 🚶
🏪 Apotek 1 Manglerud	3 min 🚶
🍷 Manglerud Vinmonopol	3 min 🚶

SPORT

🏊 Høyehallen/Fokushallen	4 min 🚶
🏊 Høyehall skole	5 min 🚶
🏋️ Fresh Fitness Manglerud	3 min 🚶
🏊 Manglerud bad	9 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Støynivået

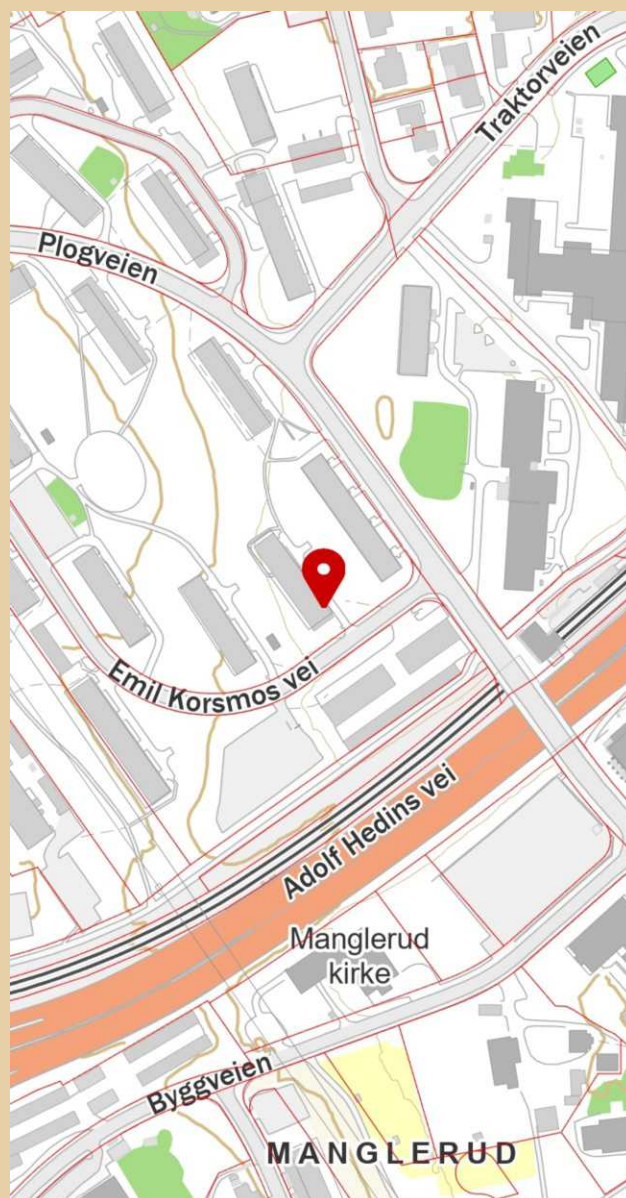
Lite støynivå 87/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Emil Korsmos vei 22, 0678 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 270, andelsnr. 199 i PLOGVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

183260074

Meglerforetak:

PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler:

Madelen Auen

Telefon / Mobil:

22 27 32 00 / 950 91 302

E-post:

madelen.auen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremidlet 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-