



Velkommen til

Traktorveien 4
0678 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Traktorveien 4
0678 Oslo

Lys 3-roms i 2. etg | Sydvestvendt balkong | Bad 2022 | 2 sov | V.vann og fyring inkl. | Sentralt og barnevennlig

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet i 2. etasje med solrik sydvestvendt balkong på 7 kvm. Super beliggenhet i populært borettslag sentralt og barnevennlig på Manglerud/Høyenhall.

* Meget god planløsning med romslige rom
* Lys og romslig stue
* Lekkert bad fra 2022 pusset opp i regi av borettslaget
* 2 gode soverom
* Oppvarming, varmtvann og kabel-tv/Internett (fiber fra Telia) inkludert i felleskostnadene
* Kjellerbod
* Felles sykkelrom og vaskeri
* Parkeringsplass (biloppstillingsplass, el-bilparkering og garasje) blir bevilget etter søknadsordning
* Kort vei til skoler, barnehager, treningssentre, Manglerud- og Bryn senter, matbutikker, T-bane, buss, tog, nattbuss, flybuss, Østensjøvannet, Østmarka, Sentrum m.m.
* IN-ordning

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 690 000
Andel fellesgjeld pr 25.08.2026	kr	576 391
Omkostninger*	kr	9 596
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 275 987
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 795
BRA/BRA-I		71/68 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1958
Etasje		2
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 690 000**
Andel fellesgjeld pr 25.08.2026	kr	**576 391**
Omkostninger*	kr	**9 596**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 275 987**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**7 795**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8406
Sum omkostninger: kr 9 596

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 7 795 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kabel-TV og internett, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 4 463,52
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto renter: kr 1 518,49
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 615,09
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto renter: kr 943,37
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto avdrag: kr 255,06

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 25.08.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
OBOS01-98208153315
Restløpetid: 25 år 8 md
Borettslagets fellesgjeld: kr 153.925.296,
Andel fellesgjeld: kr 368.377,-
Rentesats pt. 05.03.2025 5,45% flytende

OBOS02-98208153323
Restløpetid: 31 år 7 md
Borettslagets fellesgjeld: kr 93.947.012,-
Andel fellesgjeld: kr 225.281,-
Rentesats pt. 05.03.2025 5,45% flytende

I henhold til opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av

andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 239 263 033,83 pr. 25.08.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208153315
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 25.08.2026: kr 148 095 915,74
Andel av saldo: kr 356 397,61
Innfrielsesdato: 30.10.2050
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,14 %
IN-ordning: Ja. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.08 og 28.02. Rådgiver må kontaktes minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208153323
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 25.08.2026: kr 91 167 118,09
Andel av saldo: kr 219 994,19
Innfrielsesdato: 30.09.2056
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,14 %
IN-ordning: Ja. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.08 og 28.02. Rådgiver må kontaktes minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 118 i Plogveien Borettslag, org. nr. 954570738 med tilhørende borett.
Andelen ligger i Plogveien Borettslag og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL..
Innskudd: Kr 8 100

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.

Om borettslaget
Plogveien Borettslag (org.nr. 954 570 738) er et borettslag tilknyttet OBOS som forretningsfører.

Borettslaget består av 463 andeler og har forretningskontor i Oslo kommune.

Saker og vedtak fra generalforsamling og årsmøter:
• Årsmøte 2026: Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent. Husordensreglene ble oppdatert med en anbefaling om å vise særskilt hensyn ved røyking på balkong mellom kl. 23:00 og 06:00. Det ble vedtatt å fjerne inngjerdingen på utetørkebåser og omgjøre disse til sitteplasser med bord og benker for beboerne.
• Ekstraordinært årsmøte oktober 2025: Valg av PwC Assurance AS som borettslagets revisor. Vedtatt å endre fargen på alle frittstående garasjer fra rød til grå i forbindelse med rehabilitering og skifte av kledning.

Vedlikehold og fremtidige planer:
• Oppgradering av 19 berederrom (varmtvannstanker): Gjennomføres fortløpende over en periode på 3–5 år fra våren 2026, og dekkes over driftsbudsjettet.
• Garasjeanlegg: Rehabilitering av frittstående garasjer med utskifting av skadet/råteskadet kledning, skifte av garasjeporter etter prioriteringsplan samt maling i grå farge. Det er etablert infrastruktur for elbillading i garasjene via Elaway.
• Løpende og planlagt vedlikehold: Maling av sportsrom og kjellerganger i blokkene, kontroll og vedlikehold av støttemur ved Johan Hirsch vei 22/Fyrhuset, oppussing av velferdsrom, fyrhus og styrerom/kontor, samt utarbeidelse av vedlikeholdsplan for utomhusarealer.
• Utredninger: Styret vurderer nye energikilder, løsninger for solskjerming, kostnadsbesparelse ved vannmålere, radiatorutskifting og kontroll av tak/overbygg over balkonger i øverste etasje.

Fasiliteter og fellesområder:
• Sportsrom for oppbevaring av sykler, sportsutstyr, barnevogner, rullatorer og hageredskap.
• Fellesvaskeri og tørkeplass med tidsreservasjon på tavle. Maskiner kan benyttes hverdager kl. 08:00–20:00 (tørkerom til kl. 22:00) og lørdager kl. 09:00–17:00 (tørkerom til kl. 18:00). Stengt søndager og offentlige høytidsdager.
• Avfallsbrønner for vanlig husholdningsavfall.
• Kjeller, boder, velferdsrom, fyrhus og styrerom/kontor.
• Fellesarealene har grøntområder, sitteplasser og stor lekeplass.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Ro i leilighetene: Det skal være ro mellom kl. 22:00 og 06:00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 21:00. Støyende arbeider (banking, boring etc.) er kun tillatt hverdager kl. 08:00–21:00 og lørdager kl. 10:00–17:00 (forbudt søndager og helligdager).
• Balkong: Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt å tørke eller riste tøy synlig over balkongkanten, sette opp parabolantenne over verandakant, ha fuglebrett/nek eller lagre større gjenstander. Beboere oppfordres til å vise særskilt hensyn ved røyking på balkong mellom kl. 23:00 og 06:00.
• Gassbeholdere og brannsikkerhet: Maksimalt 2 gassbeholdere à inntil 11 kg kan oppbevares i leilighet/på balkong. Oppbevaring av gass og bruk av åpen flamme er forbudt i kjeller og boder.
• Fellesarealer og fasade: Forandringer som berører bygningens eksteriør krever styrets skriftlige forhåndssamtykke. Trapperom og kjellerganger skal holdes frie for gjenstander.

Eierforhold og medlemskap:
Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Personer som eier andel sammen må bo eller skulle bo i boligen. Overdragelse forutsetter medlemskap i OBOS.

Forretningsfører
OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 68 m2
BRA-e: 3 m2
BRA total: 71 m2

Kjeller
BRA-e: 3 m2.

2. etasje
BRA-i: 68 m2.
TBA: 7 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass med boligen. Borettslaget leier ut garasjer og parkeringsplasser til egne beboere etter venteliste. Garasjene har infrastruktur for elbillading via Elaway. Leiepriser fra 01.05.2026 er kr 180,- per måned for parkeringsplass (med og uten ladeboks) og kr 250,- per måned for garasje (utenom blokkgarasjene).

Borettslagets eiendom
Gnr. 148, Bnr. 255 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 12 758 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med store, grønne fellesarealer, trær og diverse beplantning. Borettslagets fellesarealer inneholder blant annet en stor lekeplass med mulighet for ballspill, samt sitteplasser med bord og benker.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt iht. husordensreglene. En andelseier som har særlig behov for å holde dyr, kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Styret kan gi samtykke etter en interesseavveining mellom andelseierens behov og borettslagets samt øvrige beboeres behov for å unngå ulemper. Samtykket kan ikke omfatte hold av mer enn ett dyr, med mindre det foreligger særlige grunner. Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.

Beboernes forpliktelser
Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles-/hovedledning samt rensing av sluk på balkong/veranda. Andelseier plikter å sørge for tilstrekkelig lufting av leiligheten og holde tilstrekkelig varme så rør ikke fryser. Beboerne har felles ansvar for å rydde og rengjøre sportsrom og fellesvaskeri etter bruk. Oppgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet, og lys i kjeller skal slukkes når rommet forlates.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 7 285 905,-
Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 4 492 657,-
Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 9 323 522,-
Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -174 287 941,- (styret bemerker at negativ bokført egenkapital skyldes historiske anskaffelseskostnader på eiendommene, og vurderer den reelle egenkapitalen som positiv).

Borettslagets forsikringsselskap
Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 6599562

Byggeår
Ca. 1958

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, bad, stue, to soverom, bod, kjøkken og garderobe.
Kjeller BRA-e: Bod på 3 m².

Balkong på 7 m² med utgang fra stuen.

Standard
Gjennomgående 3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i boligblokk oppført i 1958. Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken, to soverom, innvendig bod og garderoberom, samt utgang til sydvestvendt balkong. Bygget har bærekonstruksjon og etasjeskillere i betong. Våtrom og rør ble fornyet i 2021/22 i regi av borettslaget, og vinduer ble skiftet i 2020.

Entréen gir adkomst til bad, innvendig bod, soverom og stue. Stuen har takhøyde på 2,52 meter og oppvarming via radiator tilknyttet fjernvarme. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt balkong med støpt betongdekke, treheller som toppgulv, rekkverk med plater og glassfelt, lakkert håndløper, utelys, dobbel stikkontakt og manuell markise. Kjøkkenet har modulkjøkken fra IKEA (2008) med hvite profilerte fronter, overskap med glassdører og laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Over benken er det keramiske fliser og malte panelplater. Det er montert ventilator med kullfilter over kokesonen, avtrekksventil på vegg og installert waterguard som lekkasjesikring, samt frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Leiligheten har to soverom, hvorav det ene har direkte tilknytning til eget garderoberom og plassbygd skap. Begge soverom har tilluft via veggventil og vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020.

Badet ble pusset opp i 2021/22 i regi av borettslaget. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme i støp styrt via trinnløs regulator, flislagte vegger og malt gipshimling med downlights. Innredningen omfatter modulskap med skuffer, toppmontert porselensservant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil med lyslist. Det er montert dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass, garnityr på stang med spylehode og blandebatteri med to vridere, samt vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap med stoppekraner er plassert over klosett med adkomst via luke. Rommet har naturlig ventilasjon med avtrekksventil på vegg og tilluft via spalte under dør.

Overflater:
Gulv: Fliser på bad. Laminatplater på kjøkken. Forøvrig laminat.
Vegger: Fliser på bad. Malte panelplater på kjøkken og keramiske fliser over benkeplate. Malt mur og plater i garderoberom. Forøvrig malt tapet og mur.
Himling: Malte gipsplater med downlights på bad. Forøvrig malte betongelementer.

Lagring:
Boligen har innvendig bod og eget garderoberom i leiligheten, samt plassbygd skap på soverom. I tillegg disponerer boligen én kjellerbod på ca. 3 m² merket med nr. 204.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Overflater - gulv | Laminatgulv er stedvis preget av elde og slitasje. Ikke uvanlig over tid.
- Overflater - vegger og himlinger | Listverk er stedvis preget av elde og slitasje.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredning (skrog og fronter) er preget av elde og bruksslitasje. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Ventilasjon | Boligen er tilknyttet naturlig ventilasjon.
- Varmesentral | Radiatorer har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av mur og uten adkomst.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Boligen ligger i et veletablert og godt bomiljø på Manglerud/Høyenhall. Området har en luftig plassering over Oslo sentrum. Det tar deg kun 35 minutter å gå til byen.

Området blir sett på som et rolig og familievennlig boligområde med gode oppvekstsvilkår. En kort spasertur unna ligger flere barnehager, idrettsanlegg på Høyenhall og Manglerud, Høyenhall barne- og ungdomsskole, samt Høyenhallparken og andedammen ved Høyenhall velhus. Høyenhall velforening har flere arrangementer i året som Sankthans-fest, fakkeltog med fyrverkeri på nyttårsaften, skøytekarneval, skirenn osv. Velhuset kan også leies for en billig penge. Høyenhallparken gir mulighet for ballspill om sommeren og skøyteis om vinteren. I umiddelbar nærhet finnes også en akebakke og friområde med lekeplass med skøyteis om vinteren.

På godværsdager kan man legge turen til naturperlen Østensjøvannet som byr på flotte tur og rekreasjonsmuligheter med muligheter for å gå, sykle og gå på ski i Østmarka. Ved Østensjøvannet kan man observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne. Tursti mot Østensjøvannet og Østmarka går forbi blokkens balkongside. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen og en fin gåtur til Sørenga og Oslo sentrum.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder

og kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Stort idrettstilbud i nærområdet der fotball, ishockey, innebandy og turn er sentrale idretter. Kort vei til flere treningssentre.

Kommunikasjon:
- Busslinje 70 fra Svartdalsveien/Manglerudveien ca. 3 minutters gange fra leiligheten som kun bruker ca. 10 min. til Jernbanetorget.
- T-bane fra Manglerud, ca. 13 min til Jernbanetorget.
- Busslinje 23 langs Ring 3 fra Manglerud/Ryen i begge retninger.
- Buss 78 B Østensjø Ring

Shopping:
- Manglerud senter ca. 6 minutters gange fra boligen med (65 butikker: Stor Meny, Vinmonopolet etc.).
- Bryn Senter (Stor Meny butikk og et godt utvalg av butikker
- Flere matbutikker (Rema 1000, Kiwi mfl.) kort gange fra boligen - Søndagsåpne butikker i nærområdet

Velkommen til Manglerud/Høyenhall

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere er i betong, og etasjeskillere er i armert betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt brukstillatelse for boligblokk og fyrhus den 17.09.1958 og ferdigattest for boligblokk og fyrhus den 18.12.1959.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 25.05.1988.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og rehabilitering av bad datert 30.08.2022.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for balkongutvidelse m.m. datert 16.12.1996. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Dokumentene er innhentet og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Sentralfyr/fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer og gulvvarme på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 09.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en post for kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd i regnskapet på kr 2 243 944 for 2025. Styret har oppført vurdering av avtalen for kollektive TV- og bredbåndstjenester under fremtidige planer.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Boligen ligger i et område merket med lav til moderat forekomst av radon iht. NGU.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen berøres av hensynssone H190_2 (andre sikringssoner) i henhold til kommuneplanen.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg med reguleringsplan 8657, Bebyggelsesplan for nabolag A, Manglerud, del av gnr. 148 bnr. 1. Vedtaksdato: 29.01.1957.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 197 827 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 791 309 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andel felles formue
Kr 28 708 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets- og medlemmer av tilknyttet boligbyggelag. Det er iverksatt parallellutlysning av forkjøpsretten.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Qunruo Huang
Fanqi Meng

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 4 600 000,-), kr 46 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Honorar per visning/overtagelse, kr 3 500,-
Markedspakke digital, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 500,-
Tilstandsrapport + plantegning, kr 10 000,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 300,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 4 100,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører*, kr 6 725,-
Totalt, kr 122 455,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 06.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om

eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Stefan Safri
Eiendomsmegler
Telefon: 982 57 494
E-post: stefan.safri@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning

Utført av takstmann Thor-Runar Johansen.

Traktorveien 4

BRA-i: 68 kvm.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.












PASTA





































TRAKTORVEIEN 4

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	**4 min** 0.3 km
Traktorveien Linje 78B	**4 min** 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	**21 min** 1.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**6 min** 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 5.2 km

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	**3 min** 0.2 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	**12 min** 1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	**23 min** 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**21 min** 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**5 min** 2.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

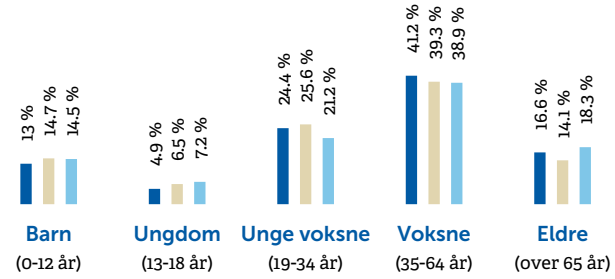
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vest...	2 017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 80 barn	**2 min** 0.2 km
Solfridbakken barnehage (1-6 år) 73 barn	**3 min** 0.2 km
Manglerud barnehage (1-6 år) 64 barn	**5 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Manglerud	**4 min**
Coop Extra Manglerud Senter	**4 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Tog/t-bane

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

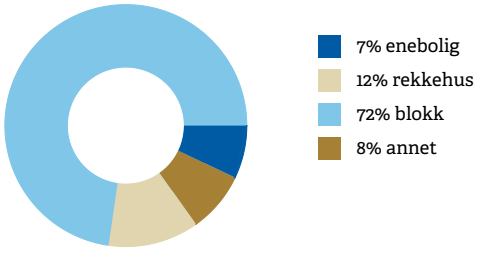
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

SPORT

Høyenhall skole Ballspill, fotball	**4 min** 0.3 km
Høyenhallen/Fokushallen Aktivitetshall, bordtennis	**4 min** 0.4 km
Fresh Fitness Manglerud	**4 min**
Manglerud bad	**10 min**

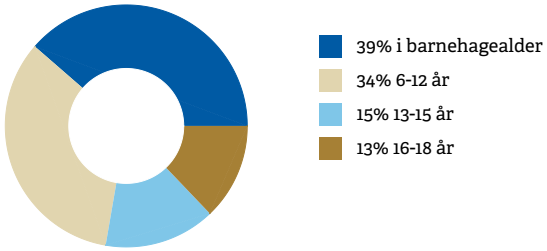
BOLIGMASSE



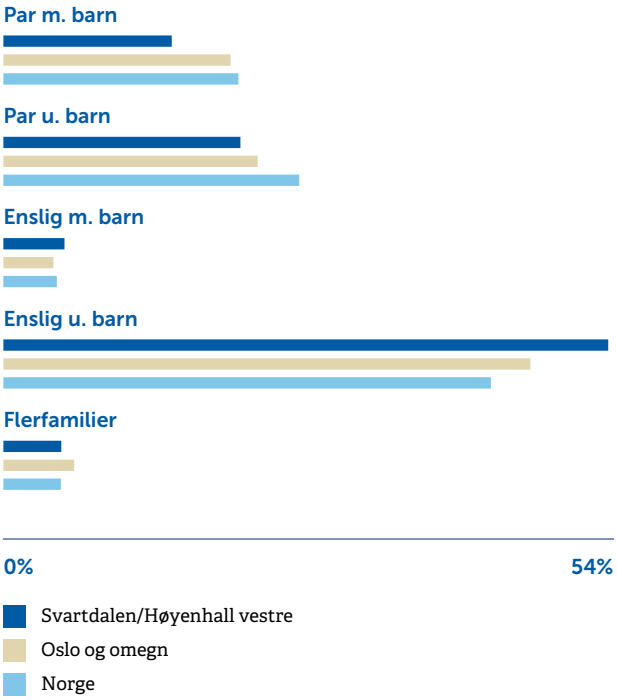
VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	**4 min**
Apotek 1 Manglerud	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



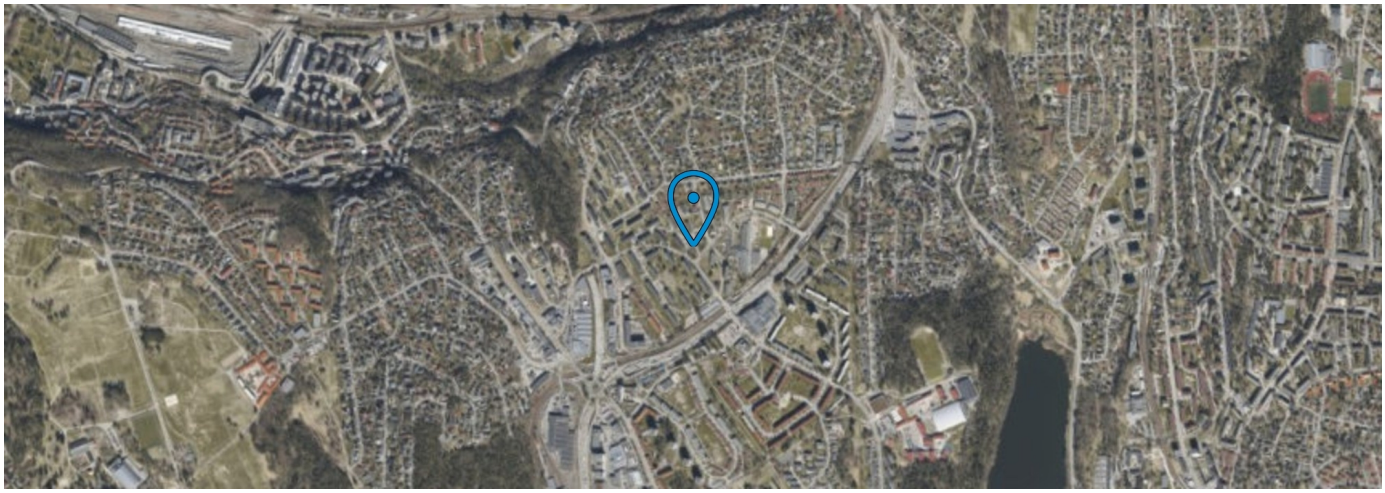
FAMILIESAMMENSETNING

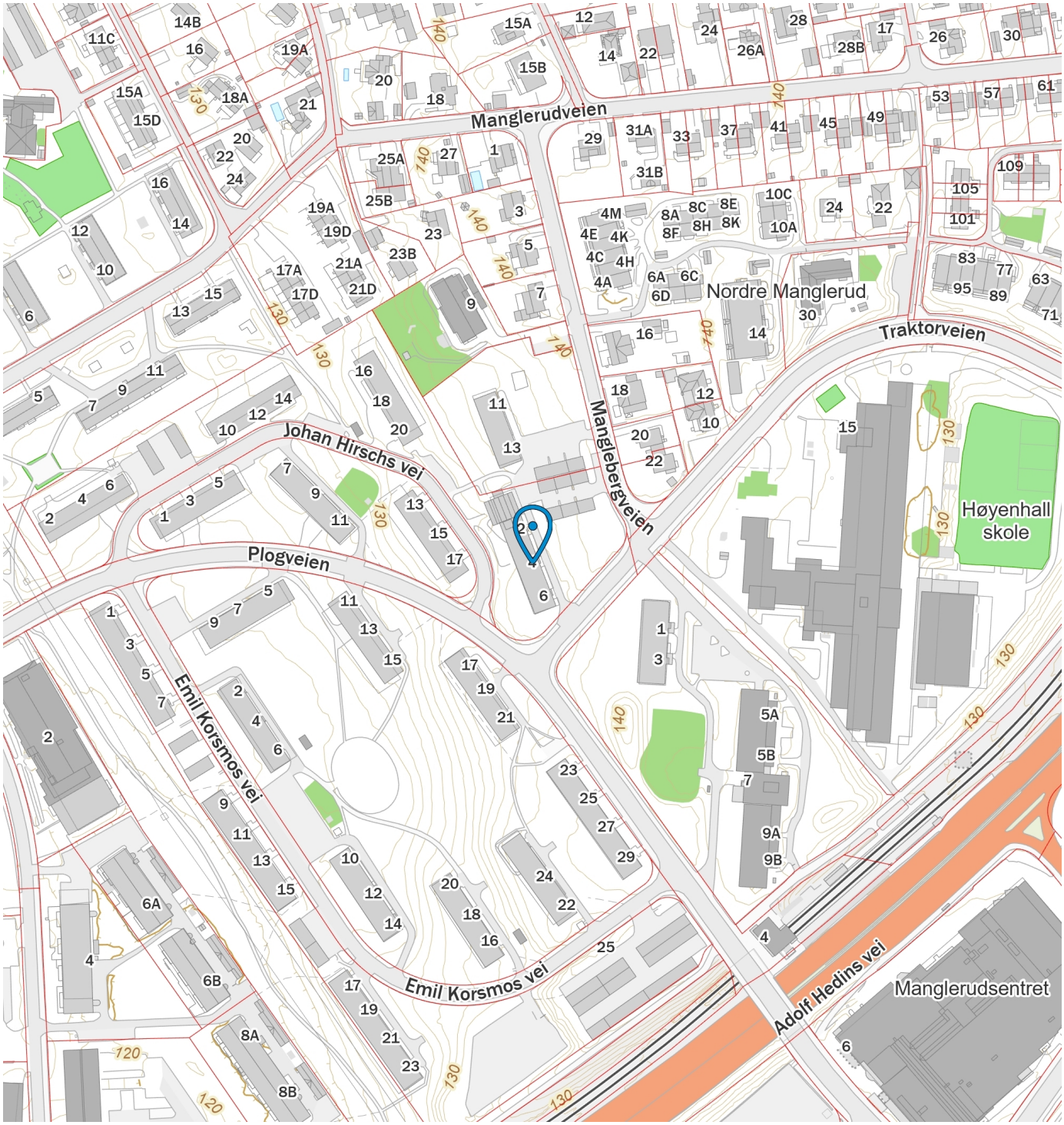


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

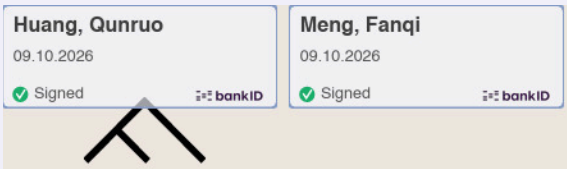
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fanqi Meng

Qunruo Huang

Boligen

Traktorveien 4
0678 OSLO

0301-148/255/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Traktorveien 4 , 0678 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 255
Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22386-1015 **Referansenummer:** NL1526

Autorisert foretak: TK TAKST AS

TK TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TK takst

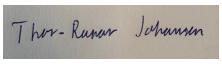
TK Takst er et takstfirma med fokus på grundige, pålitelige og profesjonelle vurderinger av bolig og eiendom. Vi bistår kunder som trenger et godt og dokumentert grunnlag for å forstå eiendommens tilstand, verdi og kvaliteter.

For oss handler taksering om mer enn tall og rapporter. En bolig eller eiendom representerer ofte store verdier, og beslutningene som tas på bakgrunn av en takst kan være viktige både økonomisk og personlig. Derfor legger vi stor vekt på at arbeidet vårt skal være grundig, forståelig og tillitvekkende.

I TK Takst kombinerer vi faglig kompetanse med praktisk forståelse av bygg og eiendom. Gjennom grundige befaringer og faglige vurderinger arbeider vi for å gi kundene et så tydelig og realistisk bilde av eiendommen som mulig.

Vi mener at en god takstmann ikke bare skal kunne identifisere og vurdere forhold ved en bygning, men også kunne formidle vurderingene på en måte kunden forstår. Derfor er tydelig kommunikasjon og god dialog en viktig.

Rapportansvarlig



Thor-Runar Johansen
Uavhengig Takstingeniør
thor@tktakst.no
916 02 014

BMTF

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet godt og sentralt beliggende på Manglerud/Høyenhall i bydel Østensjø.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men er dog stedvis preget av elde og slitasje.
Med unntak av bad (fra 2021/22) må kjøper beregne kostander forbundet med vedlikehold og fornyelser.
Boligen disponerer egen sydvestvendt balkong på ca. 7,1 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Ikke undersøkt da dette er berammet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser på bad. Laminatplater på kjøkken. Forøvrig laminat.
Vegger: Fliser på bad. Malte panelplater på kjøkken og keramiske fliser over bankeplate. Malt mur/plater i garderoberom. Forøvrig malt tapet/mur.
Himling: Malte gipsplater i tak med downtlights på bad. Forøvrig malte betongelementer.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra 2021/22 pusset opp i regi av borettslaget.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkken fra 2008 med behov for vedlikehold/fornyelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet sentralfyr/fjernvarme.
Elektrisk varmekabel i gulv på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

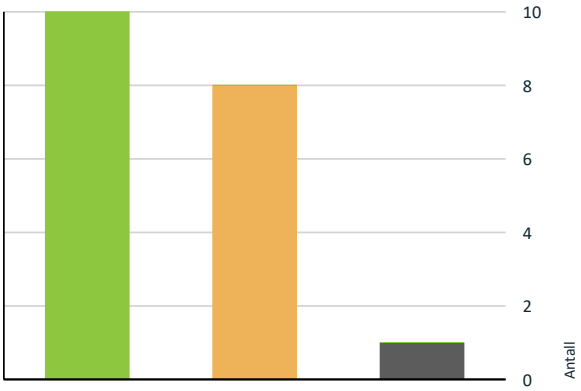
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med kikkehull. Brann- og lydklassifisert med B-30/35dB. Ukjent alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen disponerer egen sydvestvendt balkong på ca. 7,4 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.
Gulv av støpt betongdekke.
Det er lagt treheller som toppgulv. Disse er preget av elde og slitasje og har behov for vedlikehold/fornyelser.
Rekkverk med plater og glassfelt, lakkert håndløper.
Det er montert utelys og dobbel stikkontakt.
Det er montert manuell markise. Denne er preget av elde og slitasje og har behov for vedlikehold/fornyelse.

Høyde på rekkverk ble målt til 101 cm. Dette er iht. gjeldende forskrift.

Balkongen ble utvidet/fornyet av borettslaget i 1996, Det er utstedt brukstillatelse datert 16.12.1996 samt sluttnotat datert 2003 for tiltaket.

Årstall: 1958 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser på bad. Laminatplater på kjøkken. Forøvrig laminat.

Vurdering av avvik:
• Laminatgulv er stedvis preget av elde og slitasje. Ikke uvanlig over tid.

Konsekvens/tiltak
• Laminatgulv bør vurderes overflatebehandlet eller skiftes ut der det er preget av slitasje, for å unngå ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende brukskvalitet.

TG2 settes grunnet laminatgulv er stedvis preget av elde og slitasje.

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Fliser på bad. Malte panelplater på kjøkken og keramiske fliser over bankeplate. Malt mur/plater i garderoberom. Forøvrig malt tapet/mur.
Himling: Malte gipsplater i tak med downtlights på bad. Forøvrig malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

• Listverk er stedvis preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av listverk som er preget av elde og slitasje, for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og behov for mer omfattende reparasjoner oppstå over tid.

TG2 settes grunnet listverk er stedvis preget av elde og slitasje.



Listverk er stedvis preget av elde og slitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong.
Etasjeskillere i armert betong.

Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter/utover hva standarden tillater.
Noe svanker og ujevnheter vil det allikevel være/ble registrert, men dette må forventes i en slik type bolig mht. alder og datidens byggeskikk.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område merket med lav til moderat forekomst av radon iht. NGU.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Leiligheten er beliggende i 2. etasje. Risikoen for forhøyede radonverdier vurderes som svært lav, da radon normalt trenger inn fra grunnen. Radonmåling er derfor ikke ansett som nødvendig i forbindelse med denne tilstandsvurderingen.

⚠ Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som kan være av betydning. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivitet eller skader etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om tidligere eller pågående aktivitet.

Vurderingen gjelder kun selve leiligheten. Fellesarealer, kjeller, loft, utvendige bygningsdeler og øvrige deler av bygningen er ikke undersøkt eller vurdert med hensyn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Kontrollen i leiligheten er begrenset til visuelt tilgjengelige områder.

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Skjulte konstruksjoner og lukkede hulrom er ikke kontrollert. I eldre bygninger kan det forekomme skjult aktivitet eller eldre skader som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved en ordinær visuell kontroll.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2021/22 pusset opp i regi av borettslaget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er utstedt ferdigattest datert 30.08.2022 for arbeidende.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

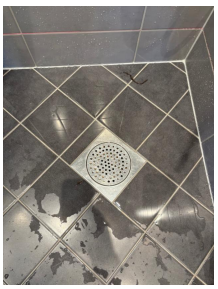
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Dårlig fall til sluk i dusjsonen resulterer i treg avrenning/pyttdannelser.

2. ETASJE > BAD

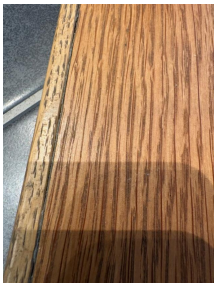
TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

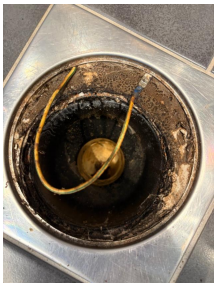
Sluk av plast med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det ble målt høydeforskjell på 51 mm fra overside av terskel til overside av slukrist.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Synlig foliemembran i klem mellom terskel og list.



Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via spalte/glippe mellom baderomsdør og terskel.
Avtrekksventil på vegg oppunder tak.

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

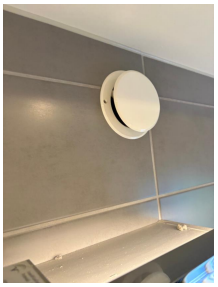
Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig luftutskifting, særlig ved høy fuktbelastning. Dette medfører økt risiko for kondens, fuktskader og utvikling av sopp- og muggvekst.

TG2 sette grunnet kun naturlig ventilasjon.



Avtrekksventil på vegg oppunder tak.



Spalte/glippe mellom dør og terskel for tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Modulkjøkken fra IKEA.
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Hvite, profilerte fronter på over- og underskap. Et overskap med glassdører.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.

Det r installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredning (skrog og fronter) er preget av elde og bruksslitasje.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og mulig behov for større tiltak på sikt.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

TG2 settes grunnet elde og slitasje på kjøkkeninnredningen. Kostnader forbundet med vedlikehold og fornyelser må forventes.

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Skadet front.



Fronter er preget av elde og bruksslitasje.



Det er installert waterguard som lekkasjesikring.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over platetopp/kokesone.
Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG2 settes grunnet kun bruk av ventilator med kullfilter. Det er ikke mulig/lov å etablere andre løsninger.



Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er fra 2021/22.

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

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

Vann- og avløpsrør i borettslaget ble fornyet som del av fellesprosjekt i 2021/22. Det er utstedt ferdigattest datert 30.08.2022 for utførte arbeider.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Spalte under klosett for synliggjøring av lekkasjevann.



Fordelerskap med stoppekraner på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i boligen er av plast.
Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.

Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene.
En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vann- og avløpsrør i borettslaget ble fornyet som del av fellesprosjekt i 2021/22. Det er utstedt ferdigattest datert 30.08.2022 for utførte arbeider.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft skjer via veggventil på soverom og ellers åpne vinduer.
Avtrekk via ventil på vegg i bad.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Boligen er tilknyttet naturlig ventilasjon.

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

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Veggventil for tilluft.



Veggventil for tilluft.



Veggventil for tilluft.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet sentralfyr/fjernvarme og varmes opp via radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Radiatorer har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Radiatorene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å avdekke eventuelle feil eller lekkasjer. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert funksjon, lekkasjer eller behov for utskifting på kort varsel, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

TG2 sette grunnet alder på radiatorer, disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Det er installert jordfeilvarsler for hele anlegget (piper ved jordfeil).
Eldre automatsikringer til kurs 3 og 4.
Kombinert jordfeilbryter og automatsikring til øvrige kurser.
Spenningen i boligen ble målt til 241V. Dette er iht. gjeldene leveringsvilkår fra nettleverandør.

Slukrist i bad er synlig tilkoblet jording.

Det er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeider utført ifm. våtromsrehabiliteringen datert 18.03.2022. Utført av Trygg Elektro.

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for det øvrige anlegget.

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

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

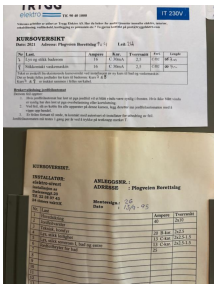
Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Innmat sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Spenning i boligen ble målt til 241V.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler i tak i entré.
Det er et brannslukkerapparat i boligen.

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

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Leiligheten er beliggende i 2. etasje. Risikoen for forhøyede radonverdier vurderes som svært lav, da radon normalt trenger inn fra grunnen. Radonmåling er derfor ikke ansett som nødvendig i forbindelse med denne tilstandsvurderingen.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

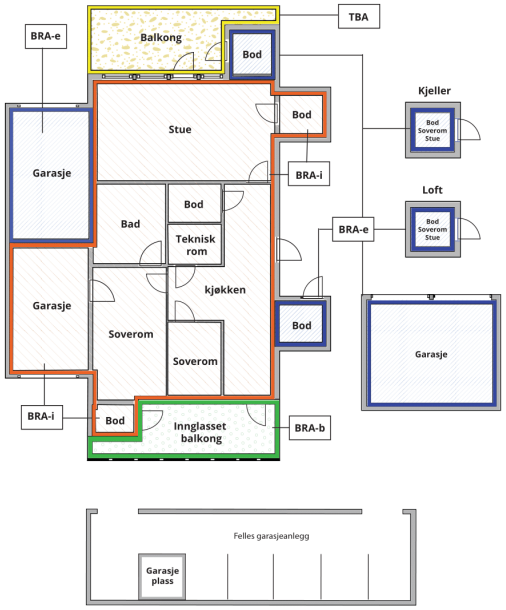
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	68			68	7
Kjeller		3		3	
SUM	**68**	**3**			**7**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue, 2 soverom, bod, kjøkken, garderobe		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.10.2026	Thor-Runar Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	148	255		0	12758.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Traktorveien 4

Hjemmelshaver
Plogveien Borettslag

Vedlegg: Takstrapport

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/PLOGVEIEN BORETTSLAG	954570738	H0202	OBOS	Meng Fanqi, Huang Qunruo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
118	8 100	28 708	*31.12.2025*	576 392	*25.08.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med diverse beplantninger. Store og grønne fellesarealer med lekeplass for barna.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold innhentes og opplyses av megler ved relevans.

Boder/fellesareal: Med boligen følger 1 kjellerbod på ca. 3,4 kvm. merket med nr. 204.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599562	Fullverdi		1 123 756

Kommentar

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Traktorveien 4 , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 255
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Traktorveien 4, 0678 OSLO	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340234**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80341792**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **255**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
146,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
146,96 kWh/m²	**9 552 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Traktorveien 4, 0678 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Bytte vinduer

Bytte vinduer til 0,8 U-verdi

Tiltak 2: Installere balansert ventilasjon

Installere balansert ventilasjon i bygget

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1958
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.12
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt AS
Beregningsdato	28.08.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	28,98 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11,52 m²
Oppvarmet BRA	65,00 m²
Oppvarmet luftvolum	162,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,72 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	158,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,51 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		153,85 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vedlegg: Energiattest

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,09
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,21
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,42**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,42**
7	Ventilasjon	0,50
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,92**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	56,25	13,43	69,68	0,97	71,85
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	18,15	43,20	0,97	44,55
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	1,61	0,00	1,61	1,00	1,61
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**111,86**	**31,58**	**143,44**	**-**	**146,96**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	9 552	146,96
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**9 552**	**146,96**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**9 552**	**147**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	1 986	30,56
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	4 670	71,85
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 896	44,55
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**9 552**	**146,96**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**9 552**	**146,96**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	146,96	1,00	146,96
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**146,96**		**146,96**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	146,96 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Nordstrand v/Amalie Pernille Berntsen
Kongsveien 104, 1177 OSLO
E-post: amalie.berntsen@em1sr.no

Deres ref.: 2804260236 . Vår ref.: 0171-1-204 Dato: 25.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Plogveien Borettslag
Organisasjonsnr:	954570738
Andelseier:	Meng, Fanqi
Medeier:	Huang, Qunruo
Leilighetsnummer:	204
Adresse:	Traktorveien 4, 0678 OSLO
Andelsnummer:	118
Gnr.	148
Bnr.	255

Borettsinnskudd: Kr. 8 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208153315
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%

Restsaldo	148 095 915,74
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208153323
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	91 167 118,09
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: 7 795,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto renter	943,37	
Lån nr: 9820815332; IN lån 2 - Akonto avdrag	255,06	
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto renter	1 518,49	
Lån nr: 9820815331; IN lån 1 - Akonto avdrag	615,09	
Felleskostnader	4 463,52	

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208153315
Restsaldo:	356 397,61
Kapitalkostnader:	2 089,22
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208153323
Restsaldo:	219 994,19
Kapitalkostnader:	1 174,46
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 576 391,80,-, 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 171
PLOGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PLOGVEIEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/171

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i PLOGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arild Hafsaas og Vidar Ravneng er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 457 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 457 000

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Røyking på balkong - anbefaling til husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

1) Røyking på egen balkong er som hovedregel tillatt

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

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

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

3) Beboere har plikt til å unngå urimelig 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 lykkes å innhente nye kandidater til valgkomiteen. Dette valget er derfor fjernet

Roller og kandidater

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

- Christer Sletvold

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

- Helga Dalsrud
- Nina Christoffersen

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

- Ellen Schwartz

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

- Heidi Dalberg
- Kristine Moholdt
- Liv Nordlund

Valg av 2 bo- og miljøkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som bo- og miljøkomite:

- Heidi Dalberg
- Nina Christoffersen

Vedlegg
1. Innstilling 2026.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Christer Sletvold

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

- Ellen Schwartz

Sak 11

Mandat til å velge medlemmer til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å sette sammen en valgkomité

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden som har vært:

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

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

- Fortsette maling av sportsrom og kjellerganger i alle blokker.
- Fortsette utskiftning av garasjeporter etter prioriteringsplan.
- Kontroll og vedlikehold av 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 vannmåler.
- Vurdere borettslagets avtale på kollektive TV- og bredbåndstjenester.
- Utrede kostnader vedrørende utskifting av radiatorer i borettslaget.
- Kontrollere tak/overbygg over balkong i øverste etasje i alle borettslagets blokker.

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

Punktlisten er ikke å anse som prioritert rekkefølge.

Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954570738, KLIENTNR. 171

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954570738, KLIENTNR. 171

RESULTATREGNSKAP

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

PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954570738, KLIENTNR. 171

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	63 991 875	63 991 875
Tomt		2 354 877	2 354 877
Andre varige driftsmidler	14	717 520	806 709
Øremerkede bankinnskudd		149 391	107 766
SUM ANLEGGSMIDLER		**67 213 663**	**67 261 227**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 161	51 812
Forskuddsbetalte kostnader		677 675	570 570
Andre kortsiktige fordringer	15	66 043	135 321
Driftskonto OBOS-banken		3 693 639	2 012 858
Driftskonto OBOS-banken II		10 817	21 845
Kortkonto OBOS-banken		223 474	189 892
Skattetrekkskonto 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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet 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-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

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

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	205 155
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	16
SUM FINANSINNTEKTER	**218 585**

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sandsilo		
Tilgang 1997	65 190	
Avskrevet tidligere	-65 189	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2024	21 875	
Avskrevet tidligere	-21 615	
Avskrevet i år	-259	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2023	58 500	
Avskrevet tidligere	-39 000	
Avskrevet i år	-19 499	
		1
Benk		
Tilgang 2024	290 109	
Korrigering	-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 GJELDSBREVLÅN		**-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**

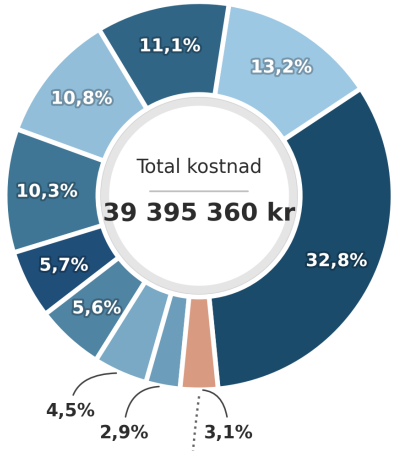
NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

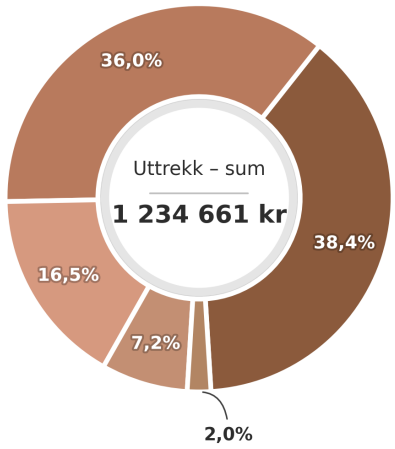
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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 forsikringssaker.

Avdrag på lån

Beløp: 4 064 960 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 2 243 944 kr

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Revisjonshonorar

Beløp: 24 250 kr

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

Husordensregler for Plogveien Borettslag

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Ansvar

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

1-3 Sanksjoner

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

2 FELLESAREALER

2-1 Uteområder

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

2-2 Avfallsbrønner

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

2-3 Inngang, trapperom og kjeller

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

2-4 Sportsrom

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

2-5 Vaskeri og tørkeplass

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

2-6 Garasjeanlegg

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

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

3 BOLIG

3-1 Ro i leilighetene

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

3-2 Dyrehold

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

3-3 Radiatorer og lufting

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

3-4 Balkong

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

3-5 Oppbevaring av gassbeholdere med bestemmelser

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

Innstilling 2026

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år
Christer Sletvold

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:
Helga Dalsrud
Nina Christoffersen

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:
Ellen Schwartz

Styremedlemmer som ikke er på gjenvalg:
Trond Hønsi (har flyttet og slutter etter generalforsamlingen)
Robin Kopperud

D. **Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**
Heidi Dalberg
Liv Nordlund
Kristine Moholdt

E. **Bo- og Miljøkomite**
Nina Christoffersen
Heidi Dalberg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 lykkes 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%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 171
PLOGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PLOGVEIEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/171

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i PLOGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arild Hafsaas og Robin Kopperud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.04.25
Selskapsnummer: 171 **Selskapsnavn:** PLOGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arild Hafsaas og Robin Kopperud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Fastsettelse av andre honorarer

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

☐ For

☐ Mot

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PLOGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954570738
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 158.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Heske Amundsen og Arild A. Hafsaas er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlinger velger PwC Assurance AS som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Endre farge på garasjer i forbindelse med rehabilitering

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Fargen på alle frittstående garasjer endres fra rød til grå
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Document ID 09222115557559324224 Signert ANT2, CHA, AAH

VEDTEKTER

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

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

1. Innledende bestemmelser.

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Dette kan likevel bare skje til personer.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk.

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

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

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

(4)Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet.

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse.

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver.
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak.
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene.

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

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

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

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

Husordensregler for Plogveien Borettslag

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Ansvar

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

1-3 Sanksjoner

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

2 FELLESAREALER

2-1 Uteområder

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

2-2 Avfallsbrønner

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

2-3 Inngang, trapperom og kjeller

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

2-4 Sportsrom

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

2-5 Vaskeri og tørkeplass

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

2-6 Garasjeanlegg

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

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

3 BOLIG

3-1 Ro i leilighetene

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

3-2 Dyrehold

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

3-3 Radiatorer og lufting

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

3-4 Balkong

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

3-5 Oppbevaring av gassbeholdere med bestemmelser

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

Oversiktskart

Adr.: Traktorveien 4

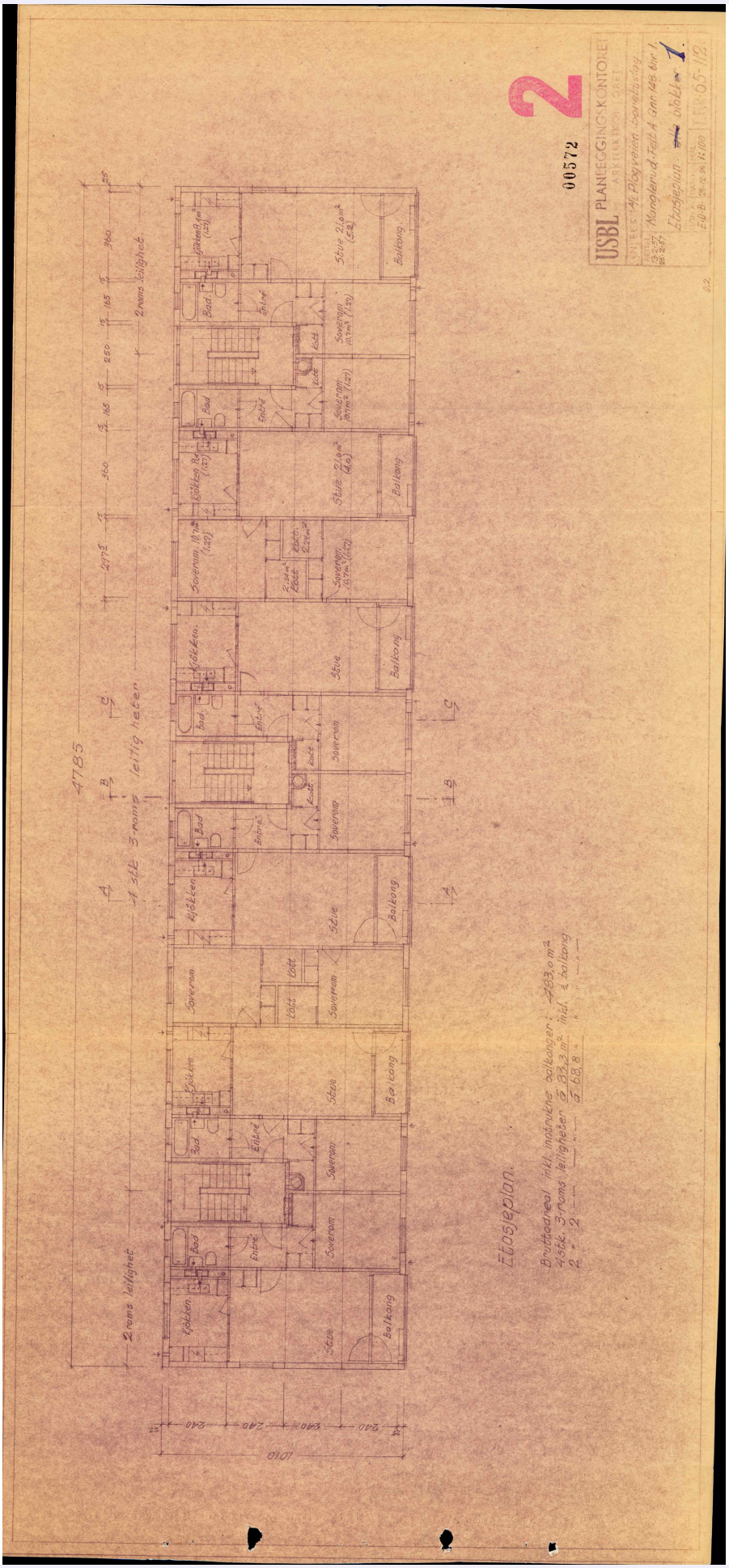
Gnr bnr : 148 / 255



Dato: 26.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

Vedlegg: Kommunalinformasjon



18/12-1959.

Gnr. 148,bnr.1,bl. 1.Traktorveien 2-4-6. 57/572

Nybygg 29/5-1959.

Boligblokk og fyrhus.

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

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

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

Ø.J.
distriktsingeniør
T. Busch.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202010061 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Rolf Schyberg Andreasen	Dato: 30.08.2022

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

Ferdigattest - Traktorveien 2 - 4 -6

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202010061			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A101	08.06.2020	1/9
Plan våtrom	A-200	14.06.2020	1/13
Fasader	A40-10	19.06.2020	1/14

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

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

1. **Melding etter §§85,86**

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

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

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

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

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

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Traktorveien 2-6	Gnr.148, bnr.255	85/5278

Byggherre

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

Ansvarshavende

Byggm. Asbjørn Nyborg A/S
Grønlandsleiret 19

0190 OSLO 1

AS/lw

Dato 25.5.1988

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538582
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 148, BNR. 255.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 148, bnr. 255.

GNR. 148 BNR. 255

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.02.1958.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

12783 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

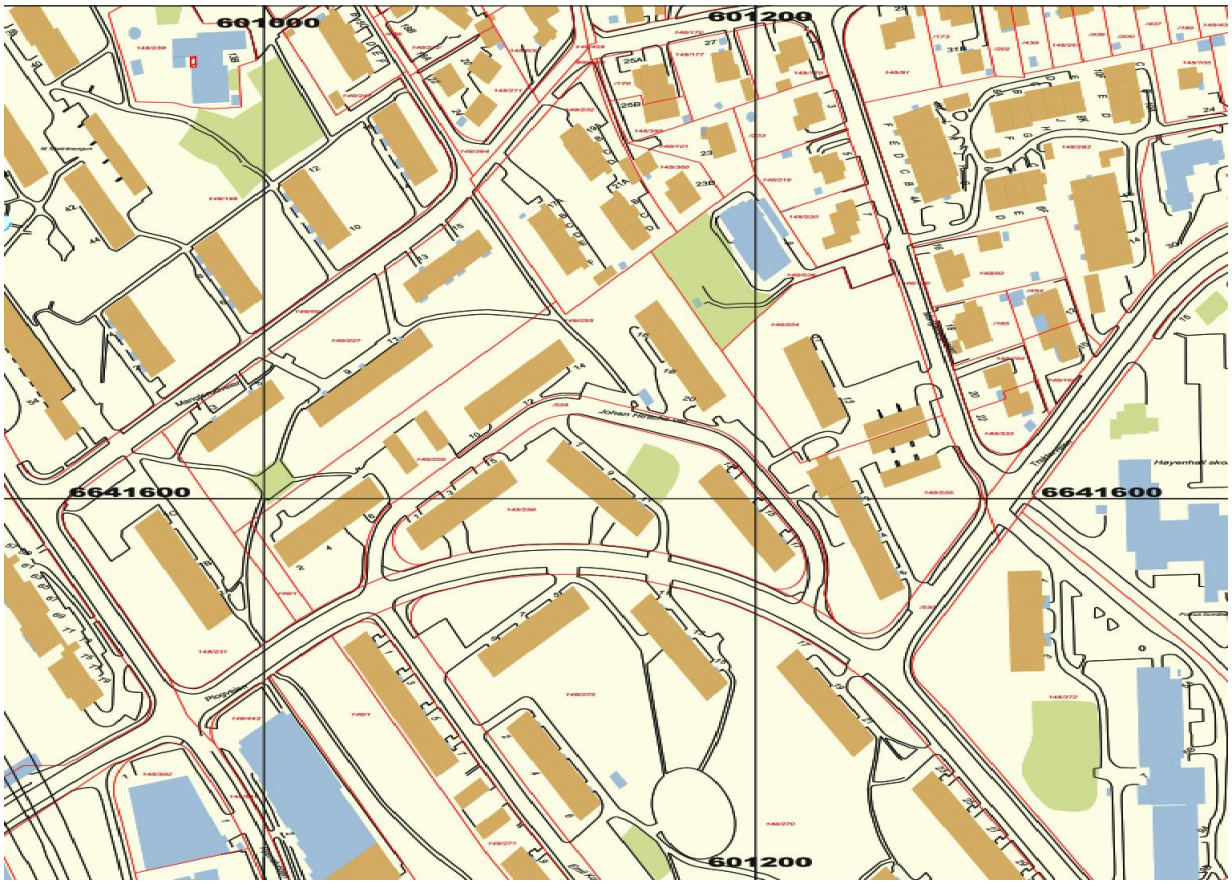
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

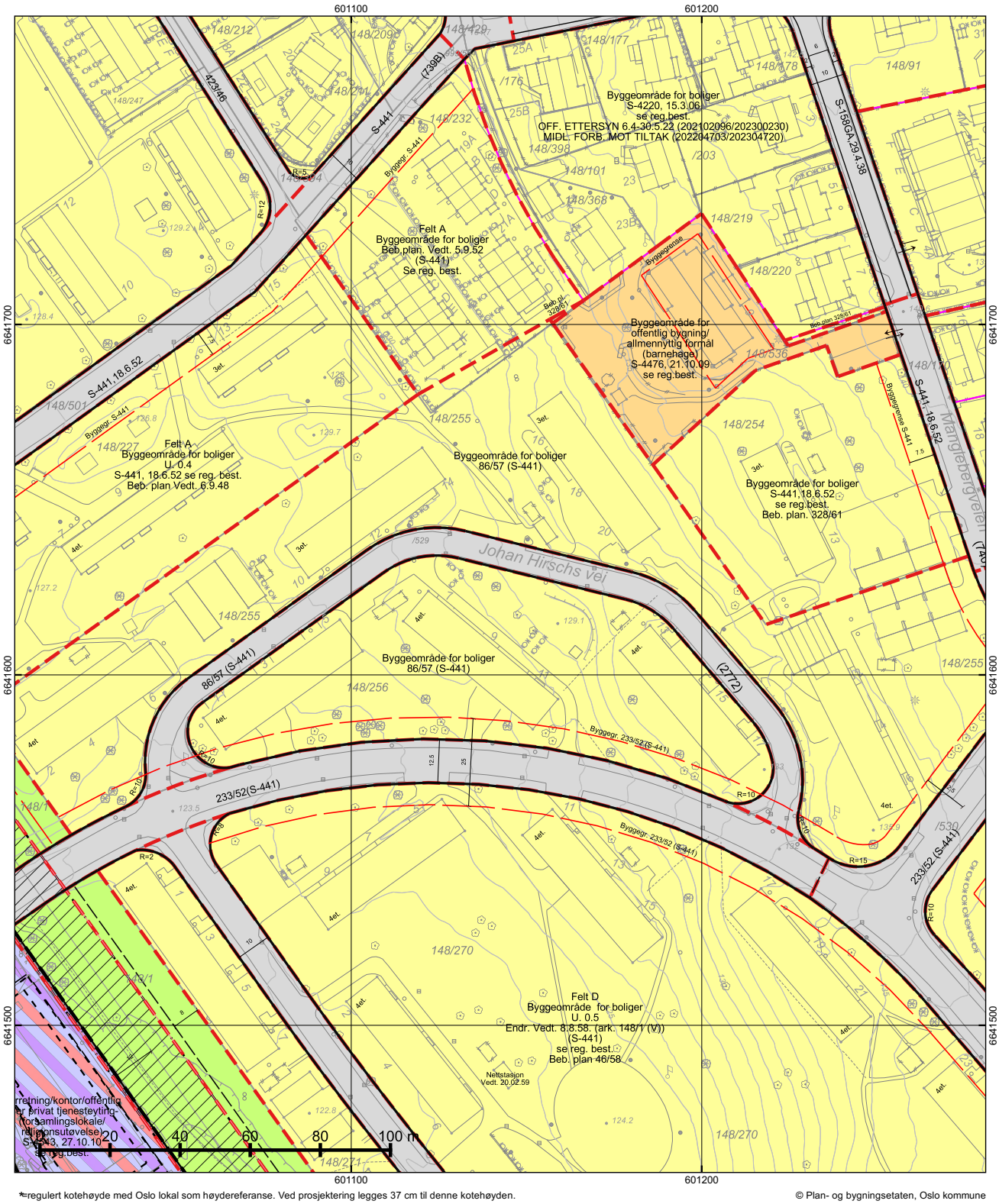
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162120/ 86538582
Adresse: Traktorveien 4
Gnr/Bnr: 148/255

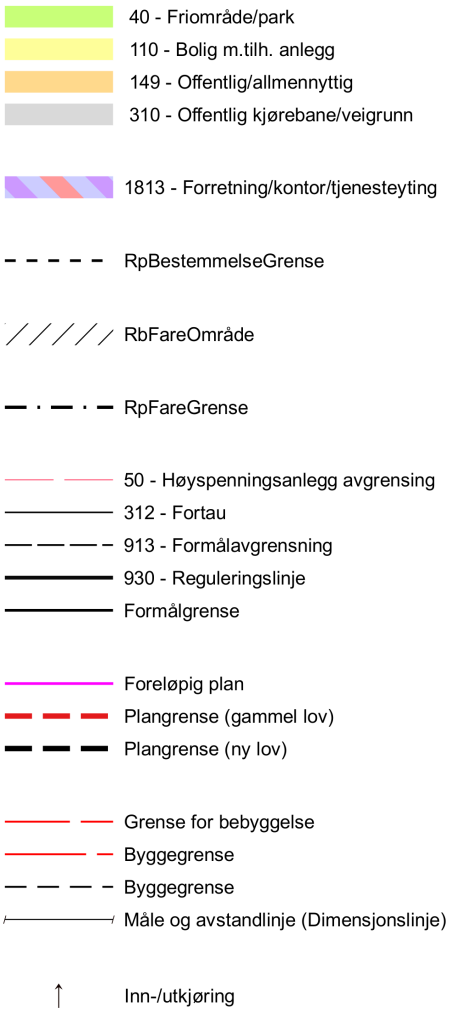
Deres ref.:
Kommentar:

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

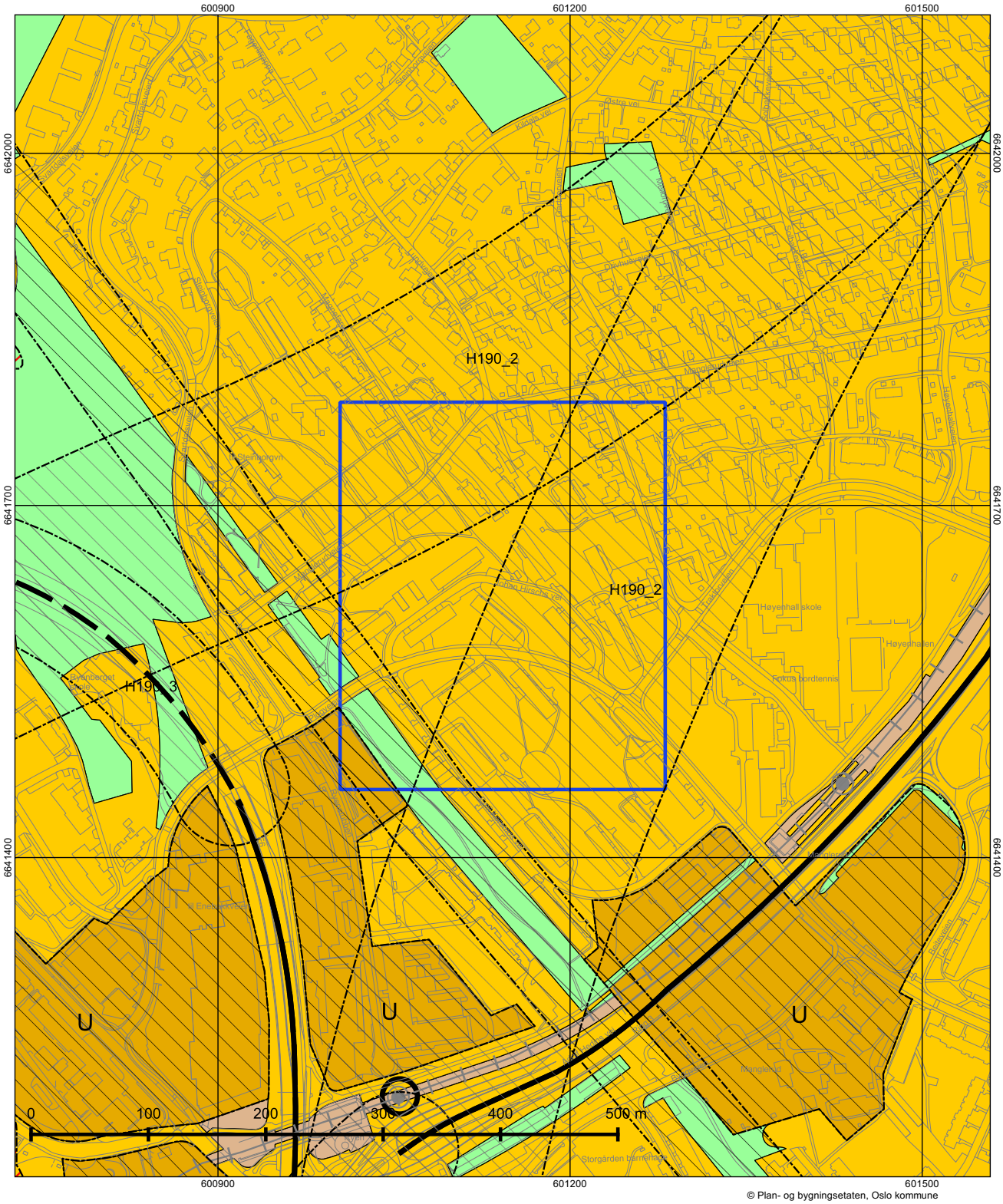
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Dato: 26.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162120/86538582
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260236 / Andreas Langseth, tlf. 94872102
Traktorveien 4, 0678 Oslo
Andels nr. 118 i Plogveien Borettslag, org.nr. 954570738

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

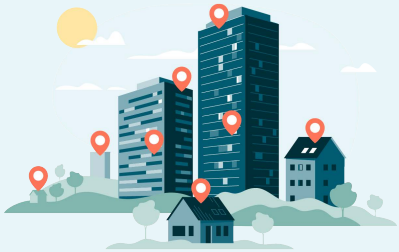
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2804260236
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no