NORDVIK

St. Jørgens vei 49

1 soverom | 35 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

St. Jørgens vei 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
62	Vedlegg
106	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.07.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker 2-roms toppleilighet med solrik balkong på 7,5 m². Betydelig oppgradert i 2021/2022. Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 100 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 314 118,-**
Fellesgjeld	**204 622,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 735,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys og innbydende 2-roms leilighet med arealeffektiv planløsning og gjennomførte detaljer. Boligen ble betydelig oppusset i 2021/2022, og fremstår moderne med nytt kjøkken og et oppgradert bad. Den romslige stuen har store vindusflater som gir gode lysforhold, samt utgang til en herlig balkong som blir en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Sol fra ca. kl. 15 til solnedgang. Leiligheten byr på gode møbleringsmuligheter, et luftig uttrykk og en praktisk planløsning - perfekt for deg som ønsker en moderne og lettstelt bolig.

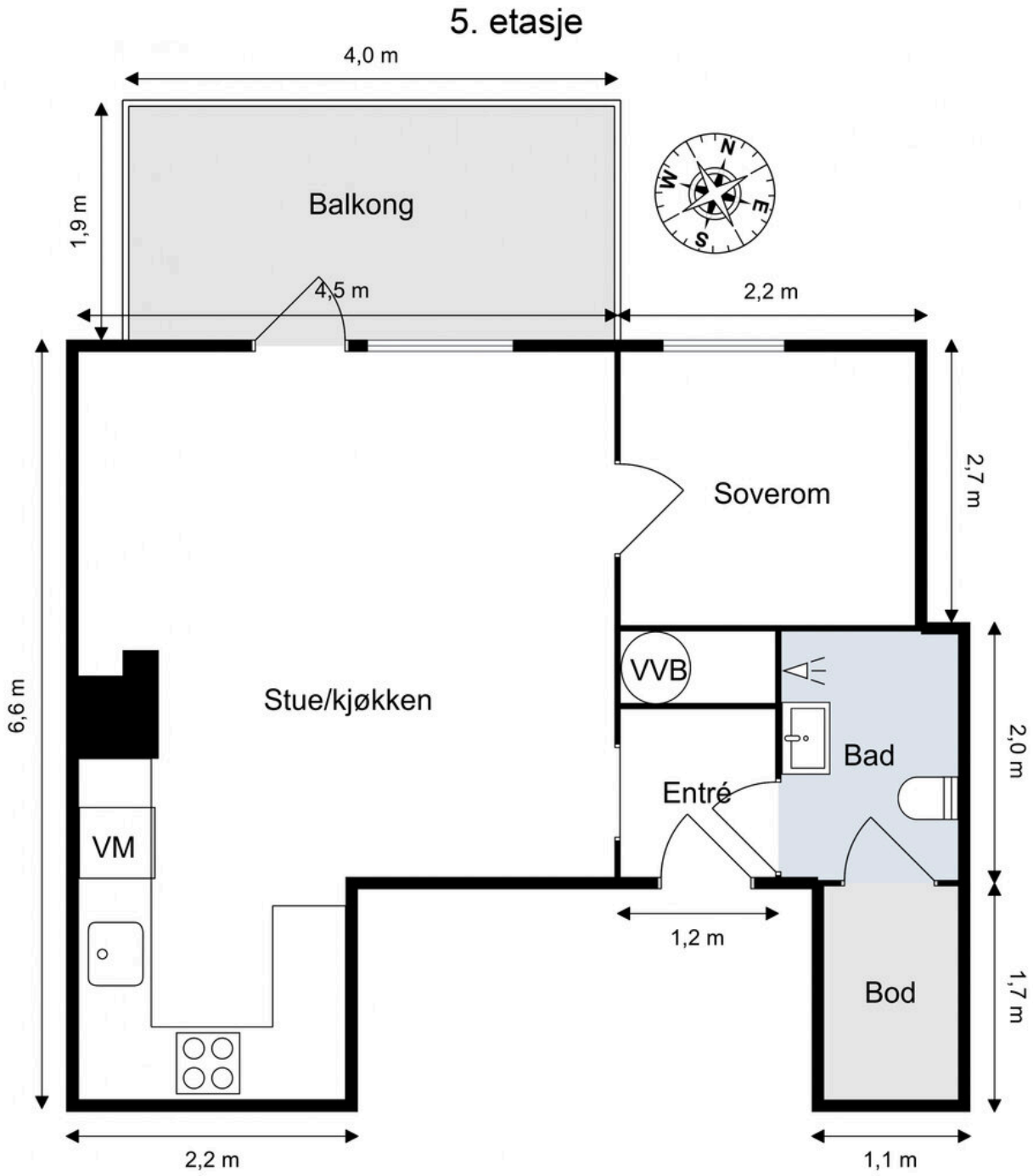
Nyttig informasjon:

- Omfattende oppusset 2021/2022
- Utsikt og solrik balkong
- Nydelig kjøkken fra 2022
- Bad omfattende modernisert 2022
- Mulighet for peis i stue
- Svært attraktiv og sentral beliggenhet i populære Hovin borettslag

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm

St. Jørgens vei 49, 0662 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme











Moderne kjøkkeninnredning fra 2021 / 2022 med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.





Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, bestående av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Det er belysning over benkeplaten, kullfilterventilator over koketoppen, samt montert komfyrvakt og Waterguard.





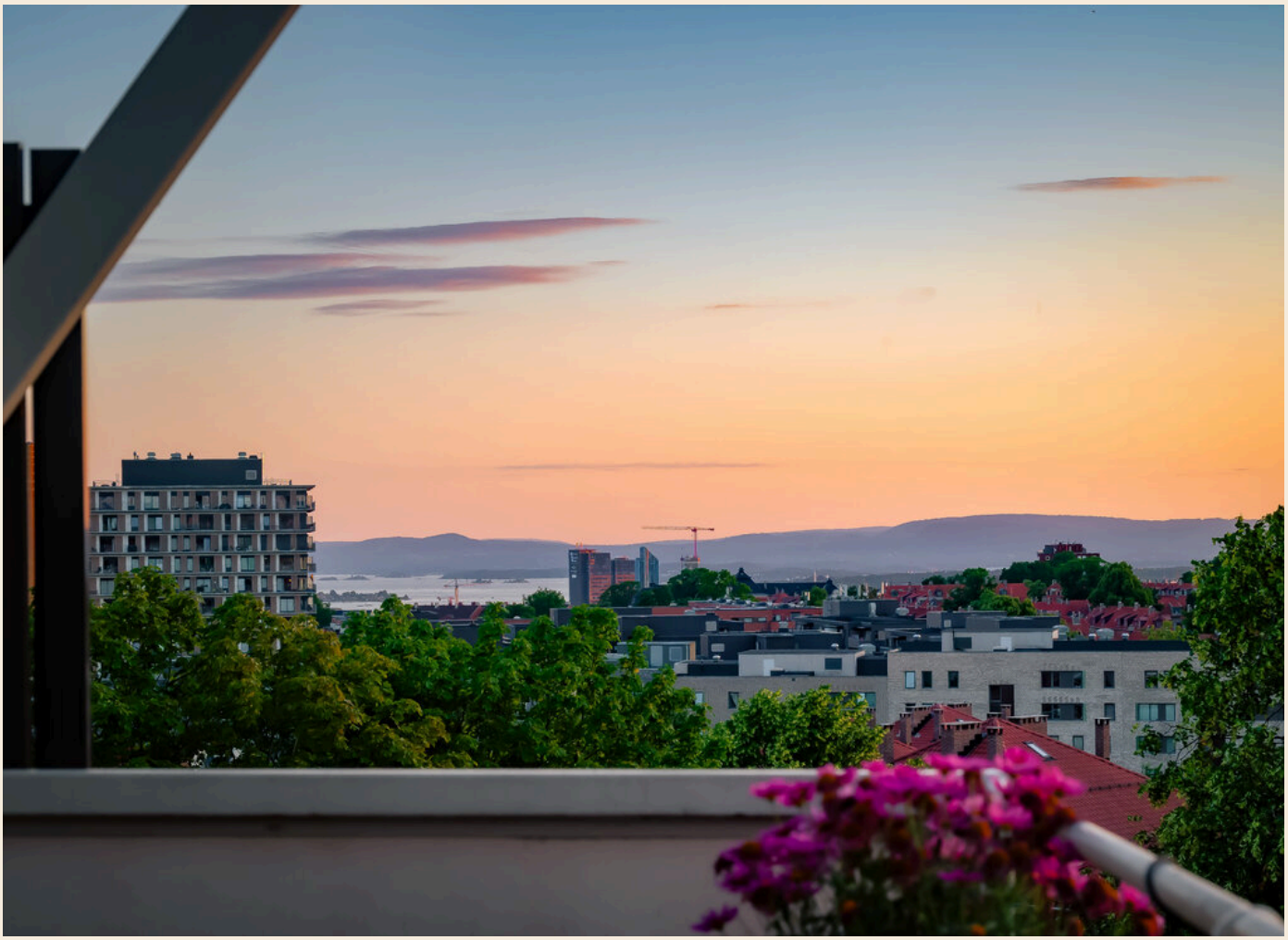




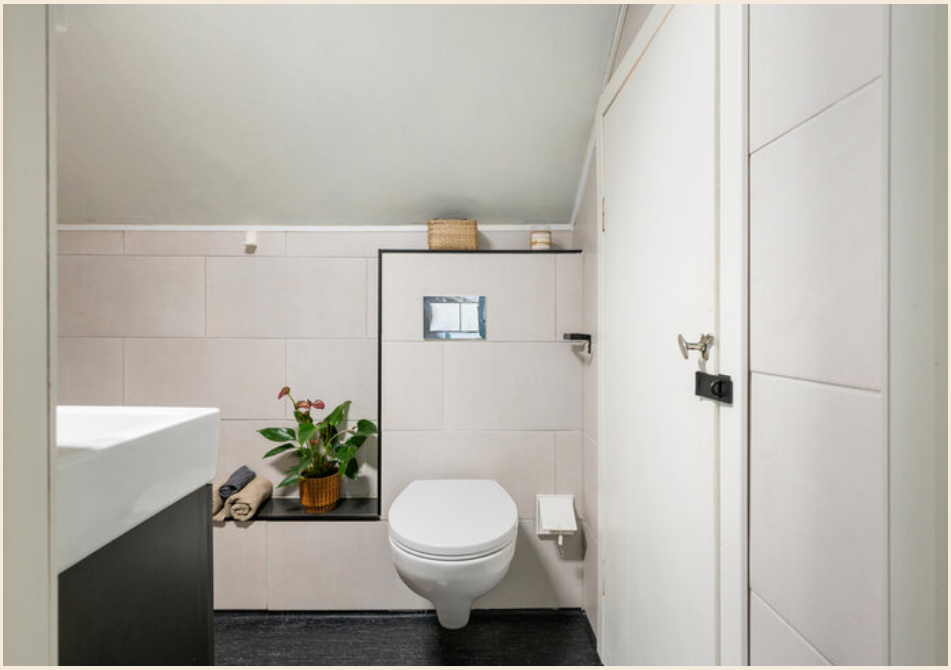


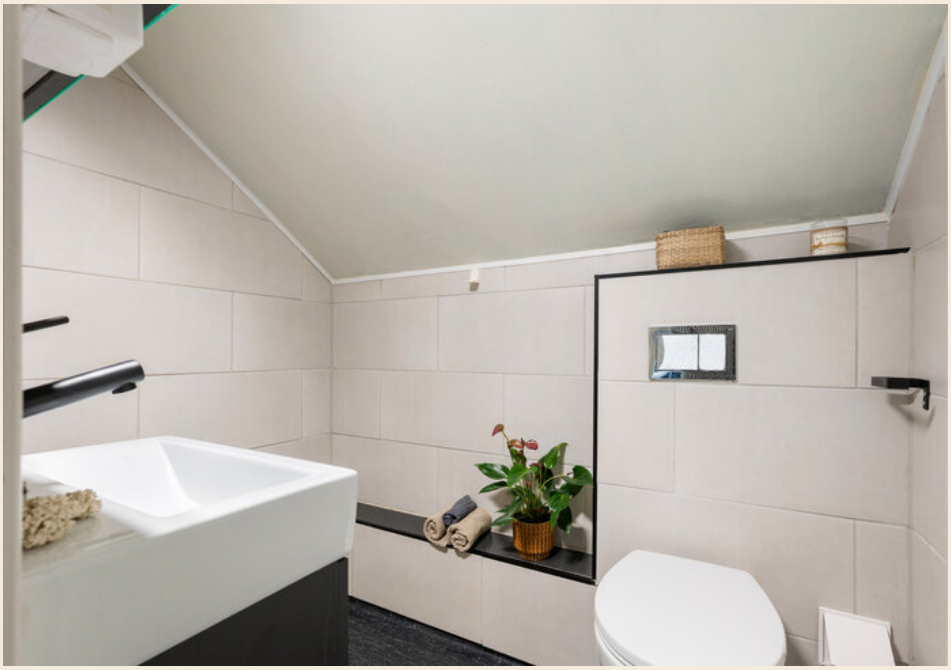






Delikat bad modernisert i 2021/2022, med flislagte vegger, våtromsbelegg på gulv og behagelig elektrisk gulvvarme.





Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speilskap med belysning og dusjhjørne. Mekanisk avtrekksvifte ble montert i regi av borettslaget i 2022.

Ifølge eier omfattet oppgraderingen blant annet nytt gulv med sveiste skjøter, varmekabler, innbyggingssisterne, hjelpesluk, ny baderomsinnredning og oppgradering av rørinstallasjoner.



















Hyggelig og opparbeidedet uteområde.





Praktisk sykkebod i borettslaget.






joker
NYHET!
MAT I FARTA
-40%
39%
12%
10

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0190/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
St. Jørgens vei 49, 0662 OSLO
Gnr 122, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 500 i Hovin Borettslag, org.nr. 950142898

Selger
Signy Weisz

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
204 622,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 304 622,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 314 118,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 323 618,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, bod, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod, kjellerbod 2
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- En loftsbod med "Gulvflate" målt til 3 m^2.
- To kjellerboder på henholdsvis 2,9 m^2 og 1,1 m^2.

Standard
Stue:
Lys og romslig stue med en sosial og åpen planløsning mot kjøkkenet. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkongen, som gir en flott forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Stuen har gode møbleringsmuligheter med naturlige soner for både sofagruppe og spisebord.

Balkong:

Fra stuen er det adkomst til en overbygget, nordvestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen har god plass til utemøbler, grill og beplantning, og fungerer som en hyggelig forlengelse av boligen gjennom store deler av året. Gulvet er belagt med trefliser, og balkongen har rekkverk i stålkonstruksjon med fasadeplater. Sol fra ca. kl. 15 til solnedgang på sommerstid.

Kjøkken:
Moderne kjøkkeninnredning fra 2021 / 2022 med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, bestående av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er belysning over benkeplaten, kullfilterventilator over koketoppen, samt montert komfyrvakt og Waterguard.

Bad:
Delikat bad modernisert i 2021/2022, med flislagte vegger, våtromsbelegg på gulv og behagelig elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speilskap med belysning og dusjhjørne. Mekanisk avtrekksvifte ble montert i regi av borettslaget i 2022. Ifølge eier omfattet oppgraderingen blant annet nytt gulv med sveiste skjøter, varmekabler, innbyggingssisterne, hjelpesluk, ny baderomsinnredning og oppgradering av rørinstallasjoner. Deler av arbeidene er utført som egeninnsats, mens øvrige arbeider er utført av Eriksen & Jensen og Spitsbergen Byggtapetsere. Fra badet er det også adkomst til en praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsplass.

Soverom:
Soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har en praktisk utforming som gjør det enkelt å møblere.

Entré:
Innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

Parkering
Hovin Borettslag har 216 plasser som leies ut til beboere. I tillegg har borettslaget 6 garasjer for utleie.
Ønsker du en fast parkeringsplass, må du henvende deg til styret for å bli satt på ventelisten for parkering.
Ventetid er ca. 2 år.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Baderom (2022):
Eriksen & Jensen:
- Levert og montert hjelpesluk.
- Levert og Montert dusj.
- Levert og Montert innbyggingssisterne og toalett og avløpsog tilførselsrør.
- Levert og Montert servant og baderomsskap.
- Levert og montert alt for å knytte komponentene sammen.

Spitsbergen byggtapetserere:
- Utbedring av flytesparkling og lagt og sveiset vinylgulv.

Egeninnsats:
- Revet gammelt bad.
- Flytesparkling av gulv med korrekt fall.
- Bygd kasse rundt nye rør i vanntette våtromsplater.
- Smurt smøremembran på kasse, vegger og tak.
- Lagt fliser på vegger.
- Malt tak med våtromsmaling.
- Lagt Lister i taket. Lagt silikon i fliseoverganger.

Borettslaget: montert elektrisk vifte i 2022.

Kjøkken (2022):
Eriksen& Jensen:
- Montert avløpspumpe. Nye rør og avløpsrør med opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin. Montert kjøkkenblandebatteri.

Egeninnsats:
- Revet gammelt kjøkken på soverom og montert nytt kjøkken i stua.

Elektrisk (2022):
Oslo elektro tech:
- Trukket nye kurser til kjøkken.
- Montert stikkontakter i stue, soverom, bad og bod. Varmematte og termostat på bad.

Pipe (2022):
Kord byggeservice gjennom mitt anbud:
- Fjerne røykrør, tette keramisk innerør med tilhørende lokk og mure igjen.
- Egeninnsats: sparklet og malt over etter muring

Overflater (2022)
Egeninnsats:
- Revet tapet og helsparklet alle vegger.
- Lagt laminatgulv i hele leiligheten.
- Malt alle overflater.

- Byttet 2 innvendige dører

Annet (2022):
Egeninnsats:
- Bygget garderobeskap i gangen og kasse rundt rør i himlingen i stua.
- Lagt trefliser på terrassegulv (2022) og beiset (2026)

Eriksen &jensen:
- Montert ny varmtvannsbereder (100l) og hovedstoppekran og waterguard montert i skapet i gangen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
* Firmaets navn: Spitsbergen Byggtapetsere.
* Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totaltrenovert i 2021/22 - Se vedlagt egenerklæringskjema for nærmere beskrivelse.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
*Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eriksen & Jensen (2022) montert hjelpesluk på badet Spitsbergen Byggtapetsere
(januar 2022), arbeid som beskrevet under bad/våtrom. vinylgulvet som ble lagt er godkjent membran

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spitsbergen byggtapetsere og Eriksen &Jensen har gjort våtromsarbeidet - Se egenerklæringskjema for nærmere beskrivelse.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og balkong ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021/2022. Isolerglassvinduer
og balkongdør fra 2017 i regi av borettslaget. Gammel kokskamin ble fjernet og åpningen murt igjen i 2022. Kord byggeservice
(mitt anbud): Fjerne røykrør, tette keramisk innerør med tilhørende lokk og mure igjen.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektro Tech AS (2022). Trukket nye kurser til kjøkkenet.Levert og montert
varmematte 240w etheat easymat på bad. Montert komfyrvakt ctm 25R til platetopp. Montert nye stikkontakter .

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eriksen & Jensen. Nytt kjøkken montert i 2022. Se egenerklæringsskjema for nærmere beskrivelse.

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Avløpspumpe på kjøkken installert som beskrevet i egenerklæringsskjema

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Helsparklet alle vegger, malt alle vegger og tak, nye dører til soverom og bad, flyttet kjøkkenet ut i stua og
montert nytt kjøkken. Lagt nytt gulv. Bygd garderobeskap i gangen

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Ikke i min bolig, jeg har fått fått fjernet røykrøret og murt igjen, men i borettslaget har det generelt blitt meldt at enkelte
piper har noen av disse skadene: sprekker og skader i skorsteinsløp, feil gjenmurte hull og mangelfulle tettinger, krater og
innvendige skader i pipeløpene, betydelig sotopphopning flere steder, feil eller dårlig tilpassede røykrør. Styret har meldt at det
er planlagt å vedta pipevedlikehold i borettslaget høsten 2026

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven i 2021 var den målt til 36m2

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja

Beskriv: Ovennevt pipevedlikeholdsarbeid kan skje i 2027 hvis det blir vedtatt. Se salgsoppgave og egenerklæringsskjema for mer informasjon

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Når det er stor forskjell på ute- og innetemperatur kan det komme noe kondens på en liten del av veggen på høyre side
av vinduet inne på soverommet. Det har ikke vært utredet om det trengs noe tilleggsisolering, det kan man eventuelt sjekke med
vaktmester/styret, men det har ikke vært et stort problem. Det unngås ved å holde lufteventilen åpen og ha senga noen
centimeter unna ytterveggen ved vinduet. Skapet over servanten på badet har en skrue som har løsnet fra veggen. Men skapet
fungerer helt fint som det er bare man er litt forsiktig med å åpne det. Jeg gikk tom for laminat til gulvet da det bare manglet en
flekk på ca 10x10cm innerst på soverommet. Det er lagt en løs laminatbit i samme materiale som dekker flekken, men denne er
ikke festet. Det har stått bak kommoden og ikke vært synlig eller plagsomt

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

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

Utvendig:
Vinduer: Vindu med 3-lags pressglass, produsert i 2017.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2017.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvendt overbygget balkong i stålkonstruksjon på ca. 8 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjon og fasadeplater. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

Pipe og ildsted: Mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Ved montering av ildsted anbefales dette gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt en høydeforskjell på 23 mm på soverommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

5. etasje - og stue/kjøkken - Avtrekk
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Pipe og ildsted
Mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Ved montering av ildsted anbefales dette gjort av brann- og feiervesen før bruk.

5. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Selger har tegnet Norgespris. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4.556 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 735,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), felles forsikringer, kommunale avgifter, forretningsfører, vaktmestertjeneste og generelle driftskostnader

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm
- Innboforsikring

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 057 138,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 228 550,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Leiligheten er tilknyttet Hovin Borettslag
- Borettslaget består av 540 andelsleiligheter
- Forretningsfører er OBOS
- Dugnad må påregnes
- Vaskeriet er Hovin borettslags kultur- og forsamlingshus. Borettslagets beboere kan leie vaskeriet til private arrangementer. For mer info se:

https://hovinborettslag.no/vaskeriet/
- Styret kan kontaktes på e-post: hovin.borettslag@gmail.com
- Trappeoppgangene, kjellergangene og loftsgangene er rømningsveier og skal være fri for avfall og eiendeler, blant annet barnevogner og sykler.Disse kan oppbevares i sykkelbod/-rom
- Det er mulig å leie forsamlingshuset i borettslaget til eksempelvis bryllup, dåp, bursdager osv. Lokalet har kjøkken.
- Det er egen sykkelparkering i borettslaget og tre sykkelskur. Det er plass til både ladbar og ikke ladbar sykkel. V
- Døgntilgjengelig Securitas via borettslaget.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Følgende ble vedtatt på årsmøte:
1) Det ble vedtatt å oppføre et enkelt, funksjonelt og estetisk tilpasset vognskur på utsiden av blokken.
2) Eiere av H0101 i St. Jørgens vei 28 ønsker å kjøpe deler av fellesareal under leiligheten. Det ble på årsmøte vedtatt at styret vurderer det dithen av denne saken må utsettes da saksgrunnlaget ikke er nødvendig opplyst med planskisser av arealene. Saken utsettes dermed til en ekstraordninær generalforsamling i samband med beboermøte.

Styrets årsrapport - info hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
- Vedlikeholdsplanen:
"Vi mottok vedlikeholdsplanen fra Obos prosjekt høsten 2024. Denne viste at det kun er behov for mindre vedlikeholdsoppgaver de neste årene. Planen er gjennomgått med vaktmestere og en del av tiltakene kan vaktmesterne utføre ved løpende vedlikehold.
Noen større utbedringer ble det innhentet tilbud på: bunnledninger, låsesystemer/porttelefoner og kontroll av felles elektrisk anlegg. Nye låsesystemer/porttelefoner er en kostbar investering og denne avventes.
Bunnledningene har blitt utbedret og GK har gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene i 2025."

- Piper/Ventilasjon:
Det er planlagt et større prosjekt ifb med vedlikehold av pipeløp i borettslaget til høsten. Under en kartlegging av pipeløp ble det oppdaget at dagens keramiske foringsrør er utdatert og trengs byttes ut i hele borettslaget.
Noen har allerede hatt besøk av prosjektledelsen og representant i fra styret under befaring av noen leiligheter for kartlegging under planlegging av prosjektet.
Ventilasjon og avtrekksporblematikk vil også falle inn under dette prosjektet, da det er mange leiligheter som har tette ventilasjonsventiler, mekanisk avtrekk og feil tetting av ildsted. Det vil komme mer informasjon om dette prosjektet når det nærmer seg høst.

- St. Jørgens vei 32:
Etter å ha jobbet jevnt og trutt siden 2009, la styringspanelet på varmeanlegget inn årene. Orvei har nå oppgradert med et moderne styringspanel, så nå håper vi på mange år med stabil og god varme i radiatorene.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Utdrag av foretatte påkostninger:
2025 El-tavler i fellesområder (internkontroll inkludert termografering av el-tavler)
2022: Tak- og piperehabilitering
2022: Etablering av sykkelskur. Det er et stort skur ved nr 32 og to mindre skur ved nr 51 og 29. Totalt har vi 35 plasser til vanlig sykkel, 35 plasser til elsykkel og 7 lastesykkelplasser. Dersom man
ønsker plass i sykkelskur kan man ta kontakt med vaktmester på mail. Hvis det ikke er ledige plasser blir man satt på venteliste
2020: Alle blokker har fått nye rør samt utvendige og innvendige stoppekraner
2019: Utbedring av ventilasjon våtrom
2018: Borettslaget har utbedret mangelfull branntetting på alle bad
2017: Vindu- og balkongdørutskifting
2016: Takbryggene på ytterpunktene av bygningene i St. Jørgens vei 1-7, 9-13, 15-21, 23-29, 31-37, 41-47 og 49-55 hadde ikke tilstrekkelig sikring. Disse fikk nye takbrygger med rekkverk. Oppgangene i St. Jørgens vei 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23, 25, 27 og 29 manglet takutspring, disse ble ferdigstilt februar 2016
2015: Utskiftning av alle avfallsbrønnene i borettslaget
2014: Utbygging av fibernett
2013: Tilstandsvurdering av tak
2012: Utskiftning av inngangsdører til leilighetene. Oppgradering av flaggstangplass og lekeplass. Utvikling av vedlikeholdsrapport.
2011: Ombygging av vaskeriet til forsamlingshus. Brannsikring, nye røykvarslere og brannslukningsapparat til alle leilighetene, redningsliner til leilligheter over 12 meter
2010: Bytte av porttelefoner
2010: Bytte av porttelefoner

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept.

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. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må

godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 204 622,-pr. 29.06.2026

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207575976
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 23 622 666,00
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 33 236,89
Kapitalkostnader for leiligheten: 216,91

Lån 2:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207933325
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 102 007 330,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 143 579,92
Kapitalkostnader for leiligheten: 838,96

Lån 3:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207933333
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 4 417 658,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 5 914,11
Kapitalkostnader for leiligheten: 342,14

Lån 4:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208025872
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 15 544 953,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 21 892,01
Kapitalkostnader for leiligheten: 126,62

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 869,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 7 692 911,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 5 344 331,-

Selskapets disponible midler for 2025 var på kr. 9 297 656,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
-Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
En årlig dugnad på våren.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Borettslagets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6610222

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 61 435 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
St. Jørgens vei er en etterspurt gate og beliggenhet pga. sin gode kombinasjon av at det er rolig og "grønt", samtidig som det er sentralt. Så for deg som vil bo sentralt, innenfor Ring 3, med kort vei til det meste, og i fine omgivelser, er dette et meget godt alternativ.

Her har du søndagsåpen lokalbutikk med lange åpningstider i umiddelbar nærhet, samt kort vei til serveringssteder og andre servicetilbud. I tillegg finner du aktivitetstilbud i nærområdet, med muligheter for sykling, ski og aking rett utenfor stuedøren. Gåavstand til Valle Hovin skøytebane, Vålerenga fotballskole for barn på Valle/Vallhall, Oslo turns lokaler på Hasle, Hasle tennissenter og 4 treningsstudioer (SATS, Vallhall treningssenter, Intility arena og Fresh Fitness) m.m. Sykkelveier til sentrum, Grefsenkollen, Groruddalen og Østmarka, passerer rett utenfor boligen.

Ca. 5 minutters gange unna boligen finner du senteret Hasle Torg med Coop Mega, Baker Hansen, nabolagsbaren Lun, Nille, apotek, blomsterhandel, Jernia, klesbutikk, dyrebutikk og Vinmonopol. I tillegg er Rema 1000 (Hovinveien) og "Kiwi Hovinbekken" noen få minutter unna.

I gangavstand fra boligen finner du også Vinslottet. Dette bygget er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige «nærsenter». Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikk, frisør, lege og optiker. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks 8 Fish sushi, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på «solsiden» av Vinslottet.

Meget godt tilbud av kollektivtrafikk med både buss (nr. 21 og 28 fra Grenseveien/Gladengveien evt. Hasle, nr. 60 fra Økernveien og nr. 23 og 24 fra Ring 3) og T-bane (nr. 5) i umiddelbar nærhet. Flybussen går jevnlig fra Grenseveien/Gladengveien. T-banestasjonen på Hasle er ca. 5 minutters gange unna boligen med kun ca. 8 minutters reisetid til Jernbanetorget. Ca. 10 min gange til Ensjø T-banestasjon med de resterende T-banelinjer.

Borettslaget ligger ved siden av store idylliske friområder med dam og grøntarealer. En hyggelig spasertur unna finner du Grünerløkka, Tøyenbadet og Kampen økologiske barnebondegård, Botanisk hage eller en av de andre grønne lungene byen kan tilby. Det er fine sykkelveier til sentrum og Nydalen.

Det er bygget barne- og ungdomsskole rett ved Hasle torg med trygg og sikker skolevei fra St. Jørgens vei. Teglverket skole åpnet august 2015. Teglverksdammen, med vannspeil, på tomten mot Hasle er ferdig.

Opplyst gangvei med kafeer, bekk og grøntområder helt til Bjørvika/Oslo S. Ca. 25 min gange. Hovin og nye Teglverket barnehage ligger 100 m unna. Valle Hovin Vgs - en ny videregående skole, åpnet i august 2017. Skolen ligger på Vålerengas nye fotballstadion.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.02.1963.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger originale byggetegninger som avviker fra dagens planløsning. Leiligheten ble opprinnelig oppført som en 1-roms leilighet med separat kjøkken og alkove. Nåværende eier har flyttet kjøkkenet til den opprinnelige alkoven, hvor det i dag er etablert en åpen kjøkkenløsning mot stuen. Videre er det etablert et separat soverom i arealet hvor det opprinnelige kjøkkenet var plassert.
Det gjøres oppmerksom på at soverommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen og eventuelle kostnader for dette.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er midlertidig regulert til boligformål etter bestemmelsene i S- 2864, datert 14.05.86. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
- Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående
Saksnummer: 202460006 fortsetter i saksnummer 2025/06833.
Bymiljøetaten har startet arbeidet med detaljregulering av Grenseveien, mellom Økernveien og Grensesvingen, og deler av Malerhaugveien, Grønvoll allé og Innspurten. Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående. Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag. Dette kan påvirke tilstøtende arealer.

- Hjørnetomta Grenseveien/Økernveien - Planforslag til politisk behandling - Utbygging av boliger, næring og hotell.
Saksnummer: 201609079 fortsetter i saksnummer 2025/06935.
NG Commerce AS har sendt inn planforslag for oppføring av et nytt boligprosjekt bestående av flere leilighetsbygg. Prosjektet legger opp til utadrettet nærings- og servicevirksomhet i første etasje, samt noe kontor- og tjenesteyting i etasjene over.

- Hovinveien 43 A - Boliger
Saksnummer: 202460842 fortsetter i saksnummer 2025/06721.
Hovinveien 43 AS har sendt inn planforslag for utvikling av eiendommen i Hovinveien 43. Det planlegges oppføring av et kombinert bolig- og næringsbygg, samt dagligvarebutikk og øvrige næringsarealer i første etasje. Prosjektet inkluderer også felles uteområder.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/122/148:
07.04.1954 - Dokumentnr: 4724 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

26.10.1954 - Dokumentnr: 13788 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

04.05.1983 - Dokumentnr: 12323 - Rettighet
Rettighetshaver: Bryhn Olaf AS
Løpenr: 1164299
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 10 ÅR
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 27,000
ÅRLIG AVGIFT NOK 30,384
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
185,55 M2.

Transport av rettighet
Fra: Heggelund Roald
Løpenr: 1164262
Til: Bryhn Olaf AS
Løpenr: 1164299
ANFØRT PRIORITET:
ETTER LÅNEOPPTAK I HOVIND BORETTSLAG V/OBOS.

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1987/83550-1/105

18.06.1953 - Dokumentnr: 8036 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:122 Bnr:1

18.08.1955 - Dokumentnr: 10480 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:122 Bnr:182

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 5 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. juli 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

St. Jørgens vei 49

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	**6 min**
738 elever, 53 klasser	0.5 km
Hasle skole (1-7 kl.)	**8 min**
757 elever, 40 klasser	0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**18 min**
487 elever, 21 klasser	1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**10 min**
380 elever, 13 klasser	0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**11 min**
373 elever, 27 klasser	1 km
Valle Hovin videregående skole	**9 min**
Kuben videregående skole	**17 min**

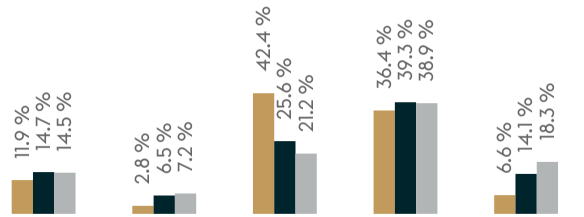
Offentlig transport

Gladengveien	**5 min**
Linje 5N, FB5A, 21, 126	0.4 km
Hasle	**6 min**
Linje 5	0.5 km
Tøyen stasjon	**16 min**
Linje RE30, R31	1.4 km
Carl Berners plass	**19 min**
Linje 17	1.6 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	6.2 km

Barnehager

Hovin barnehage (1-5 år)	**2 min**
65 barn	0.2 km
Teglverket barnehage (0-6 år)	**6 min**
160 barn	0.5 km
Espira Marienfryd barnehage (1...	**6 min**
116 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovin	1 812	1 127
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

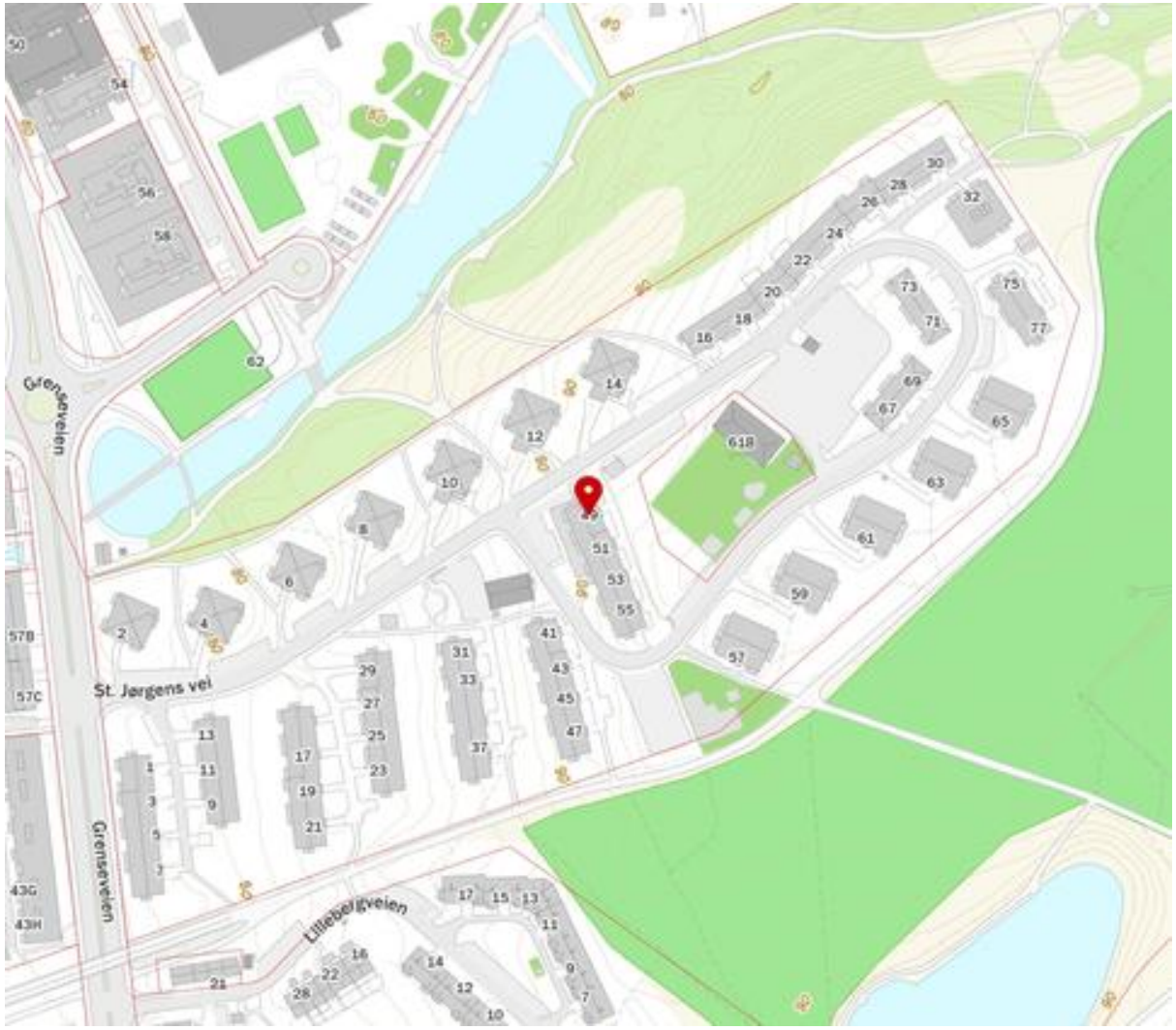
Sport

Teglverkstomta Idrettshall	4 min
Valle Hovin	5 min
SATS Hasle	5 min
FitnessXpress Intility Arena	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

St. Jørgens vei 49 , 0662 OSLO

OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 148

Andelsnummer 500

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1675 **Referansenummer:** DV2818

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1963. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Baderom (2022):
Eriksen & Jensen:
- Levert og montert hjelpesluk.
- Levert og Montert dusj.
- Levert og Montert innbyggingssisterne og toalett og avløps- og tilførselsrør.
- Levert og Montert servant og baderomsskap.
- Levert og montert alt for å knytte komponentene sammen.

Spitsbergen byggtapetserere:
- Utbedring av flytesparkling og lagt og sveiset vinylgulv.

Egeninnsats:
- Revet gammelt bad.
- Flytesparkling av gulv med korrekt fall.
- Bygd kasse rundt nye rør i vanntette våtromsplater.
- Smurt smøremembran på kasse, vegger og tak.
- Lagt fliser på vegger.
- Malt tak med våtromsmaling.
- Lagt Lister i taket. Lagt silikon i fliseoverganger.

Borettslaget: montert elektrisk vifte i 2022.

Kjøkken (2022):
Eriksen& Jensen:
- Montert avløpspumpe. Nye rør og avløpsrør med opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin. Montert kjøkkenblandebatteri.

Egeninnsats:
- Revet gammelt kjøkken på soverom og montert nytt kjøkken i stua.

Elektrisk (2022):
Oslo elektro tech:
- Trukket nye kurser til kjøkken.
- Montert stikkontakter i stue, soverom, bad og bod. Varmematte og termostat på bad.

Pipe (2022):
Kord byggeservice gjennom mitt anbud:
- Fjerne røykrør, tette keramisk innerør med tilhørende lokk og mure igjen.
- Egeninnsats: sparklet og malt over etter muring

Overflater (2022)
Egeninnsats:
- Revet tapet og helsparklet alle vegger.
- Lagt laminatgulv i hele leiligheten.
- Malt alle overflater.
- Byttet 2 innvendige dører

Annet (2022):
Egeninnsats:
- Bygget garderobeskap i gangen og kasse rundt rør i himlingen i stua.
- Lagt trefliser på terrassegulv (2022) og beiset (2026)

Eriksen &jensen:
- Montert ny varmtvannsbereder (100l) og hovedstoppekran og waterguard montert i skapet i gangen.

Opplysninger er tilsendt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Nordvendt overbygget balkong i stålkonstruksjon på ca. 8 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjon og fasadeplater. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm.

Boligblokk bygget i 1963. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat, samt tregulv i boden. Takhøyden ble målt på det høyeste til 3,84 m.

- Eier opplyser at det er utført helsparkling av alle vegger, maling av vegger og tak, samt legging av nytt gulv. Arbeidene er utført av ufaglærte/egeninnsats. Det registreres at gulvet i boden er noe slitt.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med belegg og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser i egenerklæring at badet ble totalrenovert i 2021/2022. Arbeidene omfattet blant annet nytt våtromsbelegg/vinylgulv med sveiste skjøter, flytesparkling, og tetting rundt rørgjennomføringer. Rørleggerarbeider omfattet montering av innbyggingssisterne/toalett, hjelpesluk, dusjarmatur og servantskap/servantarmatur. Det ble også montert varmekabler, termostat og stikkontakt. Eier opplyser at deler av arbeidene er utført som egeninnsats, herunder riving/demontering, innkassing av rør, membranarbeider på vegger/tak, flislegging, silikonering, maling og montering av dør/listverk. I regi av borettslaget ble det i 2022 montert elektrisk avtrekksvifte på badet. Arbeider på badet er utført av Eriksen & Jensen, Spitsbergen Byggtapetsere og egeninnsats.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt og Waterguard er montert på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

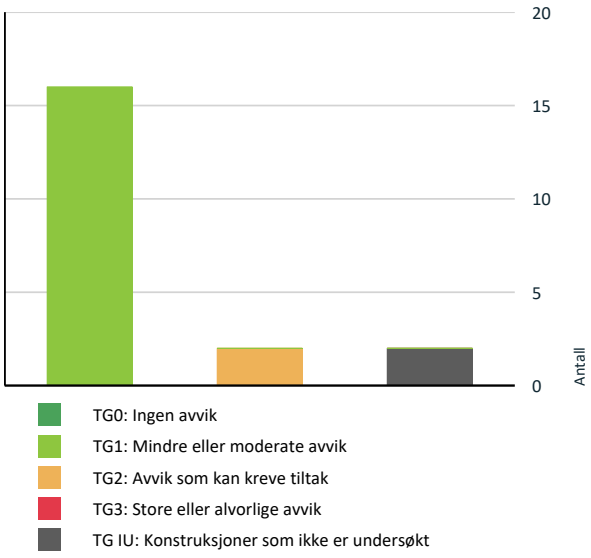
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag blir brukt som soverom og ut i en stue/kjøkkenløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1963

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med 3-lags pressglass, produsert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvendt overbygget balkong i stålkonstruksjon på ca. 8 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjon og fasadeplater. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1963. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat, samt tregulv i boden. Takhøyden ble målt på det høyeste til 3,84

m.

- Eier opplyser at det er utført helsparkling av alle vegger, maling av vegger og tak, samt legging av nytt gulv. Arbeidene er utført av ufaglærte/egeninnsats Det registreres at gulvet i boden er noe slitt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt en høydeforskjell på 23 mm på soverommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

TG EU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Ved montering av ildsted anbefales dette gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innerdører.

- Det registreres noen merker på nedre del av døren til badet. Dette anses som et mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med belegg og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser i egenerklæring at badet ble totalrenovert i 2021/2022. Arbeidene omfattet blant annet nytt våtromsbelegg/vinylgulv med sveiste skjøter, flytesparkling, og tetting rundt rørgjennomføringer. Rørleggerarbeider omfattet montering av innbyggingssisterne/toalett, hjelpesluk, dusjarmatur og servantskap/servantarmatur. Det ble også montert varmekabler, termostat og stikkontakt. Eier opplyser at deler av arbeidene er utført som egeninnsats, herunder riving/demontering, innkassing av rør, membranarbeider på vegger/tak, flislegging, silikonering, maling og montering av dør/listverk. I regi av borettslaget ble det i 2022 montert elektrisk avtrekksvifte på badet. Arbeider på badet er utført av Eriksen & Jensen, Spitsbergen Byggtapetsere og egeninnsats.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg og elektrisk gulvvarme.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt og Waterguard er montert på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør) Stoppekraner er plassert ved varmtvannsbedrer i skap i gangen. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge riktig tilstand på avløpsledningene, anbefales det å utføre en TV-kontroll.

- Det er montert avløpspumpe i kjøkkeninnredningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet. Waterguard er montert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i skap i entréen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Trukket nye kurser til kjøkkenet.Levert og montert varmematte 240w etheat easymat på bad.Montert komfyrvakt ctm 25R til platetopp. Montert nye stikkontakter. Arbeider er utført av OSLO ELEKTRO TECH AS i 2026.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

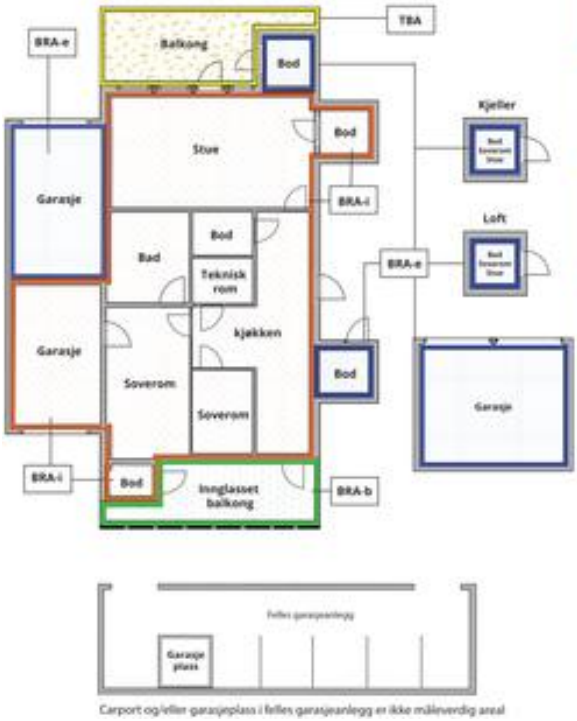
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						3	3
5. etasje	35			35	8	3	38
Kjeller		4		4			4
SUM	**35**	**4**			**8**	**6**	**45**
SUM BRA	**39**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
5. etasje	Entré, bad, bod, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod, kjellerbod 2	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m².
- To kjellerboder på henholdsvis 2,9 m² og 1,1 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik: Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag blir brukt som soverom og ut i en stue/kjøkkenløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Signy Weisz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	148		0	61435.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St. Jørgens vei 49, 0662 OSLO

Hjemmelshaver
Hovin Borettslag, Org.nr: 950 142 898

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOVIN BORETTSLAG	950142898		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Signy Undine Dost Weisz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
500

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0190/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Jørgens vei 49, 0662 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Signy Weisz

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6610222
Forsikret i: Tryg Forsikring (via OBOS)

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2021/2022. Spitsbergen Byggtapetsere: Legging av våtroms vinylgulv (ett stykke) Flytesparkling av gulv Sveising av skjøter og hjørner Tetting/fuging ved rørgjennomføringer og oppbrett Mindre reparasjoner (terskel og overflate) Avfallshåndtering og materiell Prosjektering og utførelse iht. våtromsnorm Eriksen & Jensen Rørleggere: Levert og montert innbyggingsisterne for toalett inklusive selve toalettet med betjeningsplate. Avløpsrør og tilførsel av kaldtvann lagt langs veggen fra avløpsstammen. Levert og montert hjelpesluk. Slisse opp for avløpsrør fra hjelpesluket og frem til eksisterende sluk Levert og montert dusjarmatur. Tilførselsrør lagt åpen på vegg i forkrommede rør fra taket og ned til armaturet Levert og montert servantskap med servant og servantarmatur Leverert og montert varmtvannsbereder på 100l (i garderobeskapet utenfor badet) Alt materiell som knytter de ulike komponentene sammen Oslo Elektro tech: Levering og montering av varmekabel,termostat ,stikkontakt på bad Egeninnsats: Riving/demontering av eksisterende bad Innkassing av rør med vanntette plater Smurt flytemembran på vegger og tak Flislegging av vegger/gulv Silikon rundt toalett og servant og i alle hjørner mellom fliser. Lister langs tak Maling av tak Maling av dør til boden Ny dør til badet I regi av borettslaget ble det i 2022 montert elektrisk vifte på badet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eriksen & Jensen (2022) montert hjelpesluk på badet Spitsbergen Byggtapetsere (januar 2022), arbeid som beskrevet under bad/våtrom. vinylgulvet som ble lagt er godkjent membran.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spitsbergen byggtapetsere og Eriksen &Jensen har gjort våtromsarbeidet beskrevet over i 2022. Egeninnsats som beskrevet over. Ingen annen dokumentasjon er kjent, sist gang badet ble oppgradert før 2022 var over 20 år siden, i regi av borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og balkong ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021/2022 Isolerglassvinduer og balkongdør fra 2017 i regi av borettslaget Gammel kokskamin ble fjernet og åpningen murt igjen i 2022. Kord byggeservice (mitt anbud): Fjerne røykrør, tette keramisk innerør med tilhørende lokk og mure igjen

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektro Tech AS (2022) Trukket nye kurser til kjøkkenet.Levert og montert varmematte 240w etheat easymat på bad.Montert komfyrvakt ctm 25R til platetopp. Montert nye stikkontakter .

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eriksen & Jensen, (2022) Levert og montert kjøkkenbatteri i nytt kjøkken Levert og montert avløpspumpe på kjøkken Satt av avstikkere for tilkobling av vann og avløp til oppvaskmaskin og vaskemaskin. Vann og avløpsrør til kjøkken lagt oppunder taket Levert og montert innbyggingsisterne for toalett inklusive selve toalettet med betjeningsplate. Avløpsrør og tilførsel av kaldtvann lagt langs veggen fra avløpsstammen. Levert og montert hjelpesluk. Slisse opp for avløpsrør fra hjelpesluket og frem til eksisterende sluk Levert og montert dusjarmatur. Tilførselsrør lagt åpen på vegg i forkrommede rør fra taket og ned til armaturet Levert og montert servantskap med servant og servantarmatur Leverert og montert varmtvannsbereder på 100l Levert og montert leilighetens hovedstoppekran samt automatisk vannstoppekran (waterguard) med lekkasjeføler på kjøkken og ved varmtvannsbereder samt trådløs dørbryter Materiell som knytter de ulike komponentene sammen

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Avløpspumpe på kjøkken installert som beskrevet over.

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Helsparklet alle vegger Malt alle vegger og tak Nye dører til soverom og bad Flyttet kjøkkenet ut i stua og montert nytt kjøkken. lagt nytt gulv. Bygd garderobeskap i gangen.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ikke i min bolig, jeg har fått fått fjernet røykrøret og murt igjen, men i borettslaget har det generelt blitt meldt at enkelte piper har noen av disse skadene: sprekker og skader i skorsteinsløp, feil gjenmurte hull og mangelfulle tettinger, krater og innvendige skader i pipeløpene, betydelig sotopphopning flere steder, feil eller dårlig tilpassede røykrør Styret har meldt at det er planlagt å vedta pipevedlikehold i borettslaget høsten 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven i 2021 var den målt til 36m2

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ovennevt pipevedlikeholdsarbeid kan skje i 2027 hvis det blir vedtatt, Styret skriver: 2. Forventet plan og fremdrift i prosjekt · Planlagt oppstart: høsten 2026 · Estimert varighet: 8–12 måneder Arbeidene vil utføres etappevis. Beboere kan i hovedsak bo i leiligheten under arbeidene, men: · det vil ikke være mulig å oppholde seg i rom hvor arbeid pågår den aktuelle dagen · det vil bli gitt god og detaljert varsling i forkant av arbeider i den enkelte leilighet 3. Forventet prosjektkostnad Foreløpig estimert totalkostnad for prosjektet er ca. 25 millioner kroner Hvordan kostnadene vil fordeles mellom andelseierne, og eventuell økning i felleskostnader, vil avhenge av: • finansieringsmodell • fordeling etter andelsbrøk Dette vil styret komme tilbake til i egen informasjon når finansiering er avklart.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Når det er stor forskjell på ute- og innetemperatur kan det komme noe kondens på en liten del av veggen på høyre side av vinduet inne på soverommet. Det har ikke vært utredet om det trengs noe tilleggsisolering, det kan man eventuelt sjekke med vaktmester/styret, men det har ikke vært et stort problem. Det unngås ved å holde lufteventilen åpen og ha senga noen centimeter unna ytterveggen ved vinduet. Skapet over servanten på badet har en skrue som har løsnet fra veggen. Men skapet fungerer helt fint som det er bare man er litt forsiktig med å åpne det. Jeg gikk tom for laminat til gulvet da det bare manglet en flekk på ca 10x10cm innerst på soverommet. Det er lagt en løs laminatbit i samme materiale som dekker flekken, men denne er ikke festet. Det har stått bak kommoden og ikke vært synlig eller plagsomt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0190/26

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 72
HOVIN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HOVIN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2026 kl. 18:00, Vaskeriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Etablering av vognskur ved blokk 57
8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28
9. Etterkontroll tak- balkongrehabilitering
10. Videoovervåkning
11. Forslag om revidering av andels brøk
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HOVIN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 618 000

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 10000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 618 000,- og valgkomiteen settes til kr 10 000,-

---

Sak 6

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. 0072 Hovin Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 (7).pdf

Sak 7

Etablering av vognskur ved blokk 57

Forslag fremmet av:
Mats Wang

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å fremme forslag om etablering av et utvendig vognskur ved vår blokk.

Bakgrunnen for forslaget er at det bor mange barnefamilier med små barn i blokken. Dette er svært positivt for bomiljøet og bidrar til et levende og inkluderende fellesskap. Samtidig har det skapt en praktisk utfordring knyttet til oppbevaring av barnevogner. Dagens innvendige arealer er ikke tilstrekkelige til å dekke behovet, og gangarealer og felles inngangsparti blir tidvis belastet utover det som er hensiktsmessig og i tråd med brannsikkerhet og fremkommelighet.

Vi foreslår derfor at borettslaget oppfører et enkelt, funksjonelt og estetisk tilpasset vognskur på utsiden av blokken. Skuret bør:

- Ha tilstrekkelig kapasitet til å dekke dagens behov

- Utformes i tråd med borettslagets estetiske uttrykk

- Plasseres slik at det ikke hindrer fremkommelighet eller skaper ulemper for øvrige beboere

- Være låsbart for å ivareta sikkerhet

Formålet er å sikre trygg og ryddig oppbevaring, redusere belastning på felles innvendige arealer og bidra til et mer praktisk og trivelig bomiljø for alle beboere.

Vi ber om at styret gis fullmakt til å utrede kostnader, plassering og utforming, samt fremme en konkret plan for gjennomføring dersom forslaget vedtas. Vi håper generalforsamlingen ser verdien av en løsning som tilrettelegger for dagens beboer-sammensetning og bidrar til et mer funksjonelt og oversiktlig fellesområde

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til saken. Det er utfordringer med barnevognparkering i de blokkene hvor det bor mange små, og det er ønskelig å ha et borettslag i vekst. Et barnevognskur er også mindre brannfarlig enn at det overfylles under trappa.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas

Sak 8

Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Vi bor i St. Jørgens vei 28 i 1. etasje (H0101). Vi ønsker å kjøpe deler av fellesarealet som ligger i kjelleren rett under leiligheten vår, og knytte dette arealet til leiligheten vår via en intern trapp. Planen er å bygge om dette arealet til vaske-/baderom og sove-/oppholdsrom. Vi ber om at forslaget om kjøp av dette fellesarealet tas opp til behandling på årets generalforsamling.

I utbyggingsveilederen beskrives det at det er gode muligheter for utbygging i kjelleren i oppgangen vår. Dette ble også bekreftet under en tidligere befaring med representant fra styret og vaktmester. En av fordelene er at en utbygging ikke vil berøre naboenes boder og deres mulighet til parkering av sykler.

Vi ønsker kun å kjøpe arealet som er avbildet på bilde 1, 2 og 3. Utbyggingen vil ikke berøre sykkelrommet (bilde 4). Bodene som ligger i adskilt område vil heller ikke bli berørt. Vi håper derfor å få muligheten til å utnytte dette arealet på en bedre måte. Samtidig vil dette komme borettslaget til gode gjennom salgssummen og våre fremtidige økte felleskostnader.

Dersom forslaget blir godkjent, vil kjøp og utbygging skje i samsvar med borettslagets gjeldende retningslinjer og i dialog med styret. Utarbeidelse av plantegning vil utføres av fagfolk og baseres på en faglig vurdering av de tekniske forholdene som vi ble gjort oppmerksomme på under befaringen.

I forbindelse med innsending av forslaget har naboene våre fått mulighet til å uttale seg om hvordan de stiller seg til et eventuelt kjøp av arealet. Vi har mottatt svar fra 1 av 5 naboer, som stiller seg positiv.

Vedlagt ligger bilder av kjellerarealet, samt mottatt tilbakemelding fra nabo.

Styrets innstilling

Styret vurderer det dithen at denne saken må utsettes da saksgrunnlaget ikke er nødvendig opplyst med planskisser av arealene.

Forslag til vedtak

Saken utsettes til en ektraordinær generalforsamling seinere i samband med et beboermøte.

Vedlegg

3. Uttalelse nabo.pdf

4. Skjermbilde 2026-04-30 145024.png

5. Skjermbilde 2026-04-30 145057.png

6. Skjermbilde 2026-04-30 145121.png

7. Skjermbilde 2026-04-30 145307.png

Sak 9

Etterkontroll tak- balkongrehabilitering

Forslag fremmet av:
Christian Thomassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I desember 2020 vedtok generalforsamlingen en kostnadsramme på 110 millioner kroner for rehabilitering av tak og balkonger. Arbeidet ble påbegynt tidlig i 2021 og ferdigstilt trinnvis frem mot år 2023.

I henhold til bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven (samt relevante NS-kontrakter) løper det en femårig reklamasjonsfrist fra overtakelse. Dette betyr at de første delene av prosjektet nærmer seg utløpet av garantitiden. Dersom feil eller mangler ikke avdekkes og meldes skriftlig (reklameres) til entreprenør før denne fristen utløper, vil borettslaget selv måtte bære alle fremtidige utbedringskostnader.

For å sikre andelseiernes fellesverdier og unngå store uforutsette utgifter i fremtiden, er det avgjørende at det gjennomføres en grundig og helst uavhengig etterkontroll (femårsbefaring) av hele prosjektet.

(1) Styret bes fremlegge en redegjørelse for årsmøtet om status og videre planer for kontroll av det utførte rehabiliteringsarbeidet. Hvordan planlegger borettslaget å gjennomføre de lovpålagte 5-årsbefaringene, og hvordan sikrer styret at eventuelle feil og mangler blir avdekket og reklamert før garantitiden utløper.

Dersom generalforsamlingen er av den oppfatning av at styret ikke har ivaretatt, eller vil ivareta borettslagets forpliktelser for femårsbefaringen, forslås:

(2) Generalforsamlingen vedtar å nedsette et arbeidsutvalg bestående av én representant fra styret og inntil fire andelseiere. Utvalgets mandat er å påse at det gjennomføres en tilstrekkelig teknisk kontroll av tak- og balkongrehabiliteringen før reklamasjonsfristene utløper. Utvalget gis fullmakt til å:

a. Innhente tilbud fra uavhengig teknisk rådgiver/takstmann eller annen ekspertise for gjennomføring av sluttkontroll.

b. Bistå styret i oppfølgingen av eventuelle reklamasjonskrav mot entreprenør.

Generalforsamlingen vedtar et prosjekthonorar til utvalget på totalt kr. NNN.000 som fordeles mellom medlemmene etter tidsbruk. Kostnader til ekstern fagkyndig bistand dekkes av borettslagets driftsbudsjett etter styrets godkjennelse.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negative til forslaget. Dette begrunnes med følgende:

- Rehabiliteringsarbeidene er utført som totalentreprise etter NS 8407, med samlet overtakelse 15.11.2022. I henhold til kontrakten løper det en 5årig reklamasjons- og garantitid fra overtakelsesdato, som dermed utløper 15.11.2027 for samtlige arbeider i kontrakten for alle blokkene.
- Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med totalentreprenør ved reklamasjonsforhold som har oppstått, og reklamasjoner er meldt og utbedret fortløpende. Det pågår også per i dag dialog med entreprenør om reklamasjoner meldt i 2026. Styret ivaretar således borettslagets rettigheter innenfor garantitiden.
- Styret kan presisere at det ikke foreligger noe lovpålagt krav om å gjennomføre en egen femårsbefaring for rehabiliteringsprosjekter. NS 8407, Totalentreprise, som ligger til grunn for dette prosjektet, pålegger ikke byggherre en slik plikt, men gir byggherren en rett. Femårsbefaring er å anse som en anbefalt praksis, ikke et rettslig krav.

Reklamasjonsretten bortfaller ikke som følge av manglende befaring, men dersom reklamasjon ikke meldes innen garantitidens utløp. Styret har fulgt dette opp løpende og anser ikke borettslagets reklamasjonsrett som svekket.

- Styret har gjennom hele prosjektet hatt uavhengig byggteknisk bistand fra OBOS Prosjekt, som også hadde byggeledelse i prosjektet. OBOS Prosjekt har dermed inngående kjennskap til prosjektets omfang, utførelse og kontraktuelle forutsetninger, og har vært tilgjengelig for styret i oppfølgingen av reklamasjonssaker.
-

Styret vurderer at denne byggtekniske bistanden gir et tilstrekkelig og forsvarlig grunnlag for vurdering og oppfølging av reklamasjonsforhold. Etter styrets vurdering vil det være unødvendig kostnadsdrivende og kompliserende å engasjere ytterligere en tredjepart for ny byggteknisk gjennomgang, all den tid styret allerede har fulgt sine plikter og avtale med totalentreprenør, og har tilgang på relevant fagkompetanse.

- Styret er av den oppfatning at oppfølging av entreprenør, reklamasjoner og eventuell bruk av ekstern bistand hører naturlig inn under styrets ansvar. Et parallelt arbeidsutvalg med egne fullmakter vil kunne skape uklarhet i rolle- og ansvarsfordeling, samt svekke en helhetlig og effektiv kontraktsoppfølging. I tillegg kan en ny tredjepart med uavhengig byggteknisk bistand, som styret allerede har, være unødvendig fordyrende i et kontraktsforhold hvor forpliktelsene fra entreprenør blir fulgt opp.

Styret anser det derfor som unødvendig å etablere et slikt utvalg og innhente enda en tredjepart.

Per i dag jobbes det med reklamasjoner på følgende områder:

• Flassende overflatebehandling på spilevegger.

- Stedvis mangel på antirustbehandling på stag til balkongtak.

Det vil bli sendt ut en spørreundersøkelse til alle beboere før sommeren, hvor beboere kan varsle om forhold som bør reklameres.

Forslag til vedtak
Forlaget vedtas ikke.

Sak 10
Videoovervåkning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I etterkant av flere innbrudd i kjellere og et innbrudd i en leilighet har det kommet ønsker fra beboere om å utrede muligheten for installering av videoovervåkning ved inngangene til blokkene.

Styrets innstilling
Styret er negative til forslaget både fordi det er forholdsvis lite innbrudd i borettslaget og fordi videoovervåkning ikke oppleves som en god løsning, men mer som en falsk trygghet.

Det er strenge regler for overvåkning og det skal tungtveiende grunner til for å etablere det. Dette gjelder spesielt for borettslag. Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket.

Et kamera uten direktekobling til et alarmselskap forhindrer ikke et innbrudd, de dokumenter det bare. Det er også svært vanskelig å gjenkjenne personer/registreringsnummer fra videoovervåknig før man kommer opp på et visst kvalitetsnivå.

Styret mener at det er beklagelig med innbrudd, men kan likevel ikke forvare en stor kostnad utover områdevaktholdet borettslaget allerede har per i dag.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas ikke

Sak 11

Forslag om revidering av andels brøk

Forslag fremmet av:
Amir Zisko og Saad Hashi

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Borettslagets generalforsamling vedtok den 08.12.2020 at Zisko og Hashi skulle få kjøpe fellesareal for å utvide deres andelsleiligheter. Dette følger av generalforsamlingsprotokollen pkt. 7 og 8, og gjelder hhv. St. Jørgens vei nr. 18 og nr. 69. Borettslaget har deretter inngått kjøpekontrakter med Zisko og Hashi, hvor det er avtalt kjøp av arealet i henholdsvis loft og kjeller, og at dette skal «*omgjøres til beboelsesareal*». Arealet ble følgelig kjøpt under forutsetning av at dette skulle innlemmes som del av andelene.

Styret har i etterkant avvist at det skal skje en justering av andelsbrøkene, til tross for tidligere vedtak og forpliktelser i kjøpekontraktene.

Det er tidligere også vedtatt på generalforsamling, 20.05.2025 at

«*Ved framtidige salg av bruksrett til fellesarealer (kjeller/loft), skal det benyttes en standardisert modell for felleskostnadstillegg. Tillegget utgjør et prosenttillegg på de til enhver tid gjeldende felleskostnader for andelen, i henhold til formelen angitt i saken. Modellen skal også tilbys andelseiere som tidligere har inngått kontrakt om utbygging, som en frivillig, minnelig løsning.*»

Det er følgelig også allerede vedtatt at en løsning med «felleskostnadstillegg» skulle være et tilbud, og ikke et pålegg for andelseiere som allerede hadde inngått kontrakter om utbygging.

Styret har likevel senere tydeliggjort at de ønsker å pålegge Zisko og Hashi å betale et «felleskostandstillegg» for arealet, i stedet for å innlemme det nye arealet som del av boareal, og øke felleskostnadene for Zisko og Hashi i tråd med dette.

Det fremsettes forslag om følgende vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å instruere forretningsfører om at det skal gjennomføres en justering i tråd med kontraktene om kjøp av kjellerarealer pkt. 5, inngått mellom henholdsvis borettslaget og Amir Zisko, samt mellom borettslaget og Saad Hashi.

Det innebærer at Zisko/Hashi plikter å betale økte felleskostnader i samsvar med ny fordelingsnøkkel, og ikke basert på et separat «felleskostnadstillegg».

Generalforsamlingen vedtar videre at de justerte/økte felleskostnadene trer i kraft fra ferdigattest ble gitt, og dermed fra 19.10.2022 for Amir Zisko, og fra 04.06.2024 for Saad Hashi.

Justeringen andelsbrøk og felleskostnader skal være gjennomført senest tre måneder etter generalforslingens vedtak.

Styrets innstilling

Styret vil presisere at i et borettslag er det bruksrett, ikke eiendomsrett, som er knyttet til andelen. Også den ordinære leiligheten den enkelte andelseier disponerer, er basert på en varig bruksrett til borettslagets eiendom.

Når en andelseier kjøper og bygger ut lofts eller kjellerareal, skjer innlemmingen av nytt areal ved at andelseieren gis **eksklusiv og varig bruksrett** til arealet, tilsvarende den bruksrett andelen allerede omfatter. Dette innebærer full og eksklusiv disposisjonsrett til arealet som del av boligen, uten at borettslagets eiendomsstruktur endres.

Styret har, etter juridisk rådgivning, lagt til grunn at eksklusiv bruksrett kombinert med **særskilt felleskostnadstillegg** er en praktisk og rettslig forsvarlig måte å håndtere utvidelse av andelsleiligheter på, uten å utløse behov for løpende omberegning av andelsbrøker for alle leilighetene i borettslaget med økonomiske konsekvenser for samtlige beboere

Da det gjelder hvilken dato beboere skal begynne å betale felleskotnadsttillegget, er det helt grunnleggende at det betales fra den dato overdragelsen har funnet sted og det fra da er den enkelte beboer som disponerer arealet. Styrets innstilling er at det er urettferdig ovenfor andre beboere at det er borettslaget som helhet, som må dekke kostnadene i perioden det bygges ut. Beboere som bygger ut må betale fra den dato engangssum for arealet har blitt betalt, og bruksretten overført.

Styrets innstilling er dermed sterk negativ til begge forslag i denne saken. Styret viser også til vedtaket gjort av generalforsamlingen 20.05.2025.

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

- For Forslag om revidering av andels brøk
- Mot Forslag om revidering av andels brøk

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

1. Zisko/Hashi plikter å betale økte felleskostnader i samsvar med ny fordelingsnøkkel, og ikke basert på et separat «felleskostnadstillegg».

2. Generalforsamlingen vedtar videre at de justerte/økte felleskostnadene trer i kraft fra ferdigattest ble gitt, og dermed fra 19.10.2022 for Amir Zisko, og fra 04.06.2024 for Saad Hashi.

3. Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen

Valgkomiteens arbeid

Komiteen har avholdt flere møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 12. mai. Det har vært avholdt dialog med styret for å få innspill på hvilke egenskaper og erfaring de kunne tenke seg inn i styret og hvilke egenskaper og erfaring de har i styret i dag. Dette har gitt oss verdifull informasjon for hva vi ideelt skulle rekruttere inn mot styret.

Det har vært større interesse fra borettslaget for søking på stillingene i år mot i fjor og vi fikk inn 7 søknader på styreverv som var utlyst.

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av rutinerte og nye medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget og kompetanse som er godt for borettslaget. Målet er at styret skal dekkes med representanter som gjenspeiler beboerne i borettslaget og det er spesielt de eldre og yngre som ikke er godt nok representert. Det har vært ønske fra styret om å ha mer fagkunnskap inn i styret samt fokus på motivasjon og samhold. Det var sterk forespørsel at nye måtte ha nok tid til styrearbeid.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 2 nye styremedlemmer vi skulle rekruttere, samt nye varamedlemmer.

Vi ønsker derfor å foreslå 2 følgende kandidater til valg inn i styret.

Vi foreslår at Elise Beate Lowzow og Håkon Kristian Åslie går inn som nye styremedlemmer. Vervet er for 2 år.

Vi foreslår at Christian Thomassen og Thea Nedresæter går inn som varamedlemmer. Vervet er for 1 år.

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn, vi har basert vår beslutning på framtid og nåtid for borettslaget. De to kandidatene til styret er folk som er glad i borettslaget og har god motivasjon for jobben som skal gjøres, de har erfaring og kunnskap som vil komme godt med for å styre borettslaget. Vi ser også at de komplimenterer sittende styremedlemmer og styreleder på en god måte. De har også fyllende egenskaper for de som går ut av styret i dag. Det er kandidater med erfaring fra styreverv og organisasjonsledelse, med god erfaring på å kommunisere med ulike personlighetstyper i daglig arbeide. Det er to kandidater med solid erfaring i fra organisasjon og bedriftsstyring, vi ser for oss at disse kandidatene utfyller styret på en god måte.

Som varamedlemmer har vi valgt en ny og en erfaren styrekandidat, da sitter vi med god kompetanse i bakhånd om det skulle være behov for det inn i styret. Det var ønsket digital kompetanse og den ene kandidaten er solid innenfor dette området og den andre stiller med god erfaring.

2 av medlemmene i valgkomiteen har sagt seg villig til å fortsette (Erlend Konttorp Haugen, Ingrid Ihle Pedersen), mens den tredje avhenger av karrierevalg for året om hun kan stille. Vi ønsker minst 1 medlem til i valgkomiteen.

Vi foreslår at Ingrid Ihle Pedersen og Erlend Konttorp Haugen går inn i valgkomiteen, og at det velges et medlem til på generalforsamlingen. Vervet er for 1 år.

Følgende roller er ikke fylt og velges på generalforsamling.

- 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 1 medlemmer til valgkomité for 1 år

I forbindelse med valg så kan beboere i borettslaget komme med benkeforslag med andre kandidater. Det er ikke i vedtektene i borettslaget gitt føringer på dette inn mot valg av nye styremedlemmer. Benkeforslag kan derfor innmeldes i forkant av eller under Generalforsamlingen.

Valgkomiteen oppfordrer til at benkeforslag så langt det lar seg gjøre meldes inn i forkant til valgkomiteen.

Sende gjerne eventuelle benkeforslag til mail til styrevalghovin@gmail.com

Dette for å sikre at vi i valgkomiteen kan sikre at kandidaten får god mulighet til å presentere seg selv på en god og ryddig måte. Dette vil også sikre en bedre gjennomføring av valg i generalforsamlingen og vi kan informere beboere i forkant av generalforsamlingen om det er kommet inn noen benkeforslag.

Roller og kandidater

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

- Elise Beate Lowzow
- Håkon Kristian Åslie

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

- 1. Christian Thomassen
- 2. Thea Nedresæter

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

- Erlend Konttorp Haugen
- Ingrid Ihle Pedersen

Sak 13

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 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

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

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Styrets årsrapport

Hilsen fra styreleder

Kjære beboere i Norges beste borettslag!

Dette året har gått forbi uten de store prosjektene. Vi har hatt en jevn tilstrøm av beboersaker, men disse løses fortløpende. Det har også vært en del forsikringssaker i år og noen av disse har krevd ytterlige oppfølging. Det har også vært en større oppgradering av radiatoranlegget i nr 32.

Styret har tatt over fordelingen av parkeringsplasser og forbedret systemet for tildeling. Ventelisten på vanlig parkering er kortere enn den har vært på lenge. Vi har dessverre hatt noen utfordringer med den jobben og minner om at vi har parkeringsregler til det beste for hele fellesskapet.

Styret har jobbet med flere positive beboertiltak i året som har gått. Det har vært gjennomført dugnad og det har blitt plassert ut containere så beboere kan kvitte seg med skrot. Det har også være julegrantenning og flaggheising på 17.mai.

Styret ønsker dere en god sommer og håper at dere benytter fellesarealene i det flotte borettslaget vårt!

Nedenfor nevnes noen av sakene vi har jobbet med:

Vedlikeholdsplanen

Vi mottok vedlikeholdsplanen fra Obos prosjekt høsten 2024. Denne viste at det kun er behov for mindre vedlikeholdsoppgaver de neste årene. Planen er gjennomgått med vaktmestere og en del av tiltakene kan vaktmesterne utføre ved løpende vedlikehold.

Noen større utbedringer ble det innhentet tilbud på: bunnledninger, låsesystemer/porttelefoner og kontroll av felles elektrisk anlegg. Nye låsesystemer/porttelefoner er en kostbar investering og denne avventes. Bunnledningene har blitt utbedret og GK har gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene i 2025.

Plantekasser

Også i år har plantekassene blitt delt ut. Små og store gartnere er klare for å dyrke mye godt i kassene sine. I år har det vært stor pågang og alle kassene ble fordelt. Det har også blitt satt ut seks nye kasser- to ved nr 32, og fire mellom nr 14/16. Kassene blir fordelt ved trekning mellom de som melder seg innen fristen.

Tidligere år har det var dessverre noen tyverier fra kassene, så vi vil minne om at dette er private kasser. De som dyrker jobber hardt for å ta vare på vekstene sine og det er kjedelig når utbyttet blir spist av andre.

Dugnad/Container

Vi gjennomførte før jul en skikkelig ryddedugnad i kjellere og loft. Det var gøy å se så mange flinke beboere i sving! Vi fikk ryddet enorme mengder på rekordtid! Bra jobba til dere som var med. Vi håper det forblir ryddig framover;-) Alle kjellere og loft vaskes også fortløpende i tiden fremover.

Grøntareale

Vi fortsetter avtalen med Tronslien AS som gartner for våre grøntarealer. Vi synes det har skjedd mye positivt på denne fronten.

Fellesutgifter

Vi har klart å ikke øke fellesutgiftene i denne perioden. Vi har en fokus på nøysomhet da vi går inn i en periode med mulig renteheving og litt uvisshet om økning av kommunale avgifter.

Parkering

I løpet av sommeren i fjor tok styret over admin. av parkering i borettslaget og har siden delt ut ca 30 parkeringsplasser. Borettslaget har også fått tilbake to plasser, som tidligere var utlånt til Bilkollektivet da disse i store deler av tiden var ubenyttet. Det finnes imidlertid andre tilsvarende ordninger i borettslaget, og tilbudet er dermed fortsatt tilgjengelig.

Ventetid for vanlig p-plass har gått noe ned, men det må beregnes noe lenger ventetid på el-plass på grunn av færre plasser, styret utreder for tiden mulighet for å bygge ut flere ladeplasser. Styret vil fortsette arbeidet med å sikre en rettferdig og effektiv forvaltning av parkeringsordningen.

Internett

I april i år gikk avtalen med GlobalConnect ut, styret hentet derfor inn tilbud fra totalt fire leverandører av internett og fikk forhandlet ned prisen på gjeldende avtale. Både styrets erfaring og tilbakemeldinger fra beboere er at GlobalConnect fungerer fint og det var derfor ikke en vanskelig avgjørelse å siden de også kom best ut på pris.

Piper/Ventilasjon

Det er planlagt et større prosjekt ifb med vedlikehold av pipeløp i borettslaget til høsten. Under en kartlegging av pipeløp ble det oppdaget at dagens keramiske foringsrør er utdatert og trengs byttes ut i hele borettslaget.

Noen har allerede hatt besøk av prosjektledelsen og representant i fra styret under befaring av noen leiligheter for kartlegging under planlegging av prosjektet.

Ventilasjon og avtrekksporblematikk vil også falle inn under dette prosjektet, da det er mange leiligheter som har tette ventilasjonsventiler, mekanisk avtrekk og feil tetting av ildsted.

Det vil komme mer informasjon om dette prosjektet når det nærmer seg høst.

St. Jørgens vei 32

Etter å ha jobbet jevnt og trutt siden 2009, la styringspanelet på varmeanlegget inn årene. Orvei har nå oppgradert med et moderne styringspanel, så nå håper vi på mange år med stabil og god varme i radiatorene.

Beboermøte

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 El-tavler i fellesområder (Internkontroll inkludert termografering av el-tavler)

2020–2022 Rehabilitert tak og piper

2020 Rehabilitert bunnledningene.

2018 Branntettet samtlige sluk i boligselskapet.

2017 Vindu- og balkongdørutskifting. Selve utskiftingen ble igangsatt i januar 2017 og bleferdigstilt på våren 2018.

2016 Takbryggene på ytterpunktene av bygningene i St. Jørgens vei 1-7, 9-13, 15-21, 23-29, 31-37, 41-47 og 49-55 hadde ikke tilstrekkelig sikring. Disse fikk nye takbrygger med rekkverk.

2016 Oppgangene i St. Jørgens vei 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23, 25, 27 og 29 manglet takutspring, disse ble ferdigstilt februar 2016.

2015 Utskiftning av alle avfallsbrønnene i borettslaget

2014 Bytte av tak i nr. 67-69 og 71-73. Utbygging av fibernett.

2013 Utskiftning av ytterdører. Branntiltak i nr 32. Tilstandsvurdering av tak.

2012 Utskiftning av inngangsdører til leilighetene. Ny varmepumpe til fyren i nr. 32.

Oppgradering av flaggstangplass og lekeplass.

Fornyelse av skjøtselavtale. Utvikling av vedlikeholdsrapport. Vedlikehold avfallsbrønner

2011 Oppgradering av heisen i nr 32. Ombygging av vaskeriet til forsamlingshus. Sikring av glasstak over øverste balkong. Brannsikring, nye røykvarslere og brannslukningsapparat til alle leilighetene, redningsliner til leilligheter over 12 meter.

2010 Bytte av porttelefoner. Bytte til branndører til loftsrom og i kjeller. Asbestsanering i leilighetene. 2009 Maling av oppganger og installering av nye postkasser.

2008 Nytt avfallssystem i form av nedgravde avfallsbrønner. Nye lysmaster langs gangveien mot Hasle torg. Nedgraving av høyspentkabel ved friområdet øst for borettslaget.

2007–2008 Sluttføring av Utomhus fase 2 / Opparbeiding av nye parkeringsplasser / Opprusting av lekeplass / Pussing og maling av fasader på garasjer i nr. 10. 12 og 14.

2006 Skiftet ut låssystemer i borettslaget (mai 2006) / Sluttføring av Utomhus fase I inklusive beplantning av hekk og stauder i inngangssonene, ny hekk og inngjerding mot Grenseveien / Igangsetting av Utomhus fase II

Vedlegg 1 31 av 38 Årsrapport-.pdf

Hovin Borettslag

2005 Sluttført maling av vindusrammer

2004 Ferdigstilling av nytt elektrisk anlegg i fellesarealer / Utomhusplan fase I igangsatt, oppgradering av alle inngangssoner (fase I) består av inngangsparti i skifer/granitt, nye benker og sykkelstativ / Maling av vindusrammer fortsatte, sluttført i 2005.

2003 Maling av vindusrammer ble påbegynt, arbeidet fortsatte i 2004 / Nytt elektrisk anlegg i fellesarealer. Arbeidet ble påbegynt i desember 2003 og ferdigstilt 2004. Innebærer sensorstyrt lys i trappeløp og inngangsparti. Lys til kjellere styres gjennom en hovedbryter ved dør, samme gjelder loft. / En rekke piper har blitt modifisert for å hindre røyknedslag / Utbedring av heis nr. 32

2002 Rehabilitering av gavlpiper / Montert dekkplater over alle kjellervinduer (hindrer rotteplager og innbrudd) / Elektrisk anlegg skiftet i kjeller St. Jørgens vei 14 og 6

2001 Forprosjekt - Utomhusplan

1999–2000 Oppgradering av kabel-TV-anlegget.

1996–1998 Etterisolering av fasadene og forblending med tegl / Større reparasjoner av tak og ferdigstilling av resterende piper (eks. gavlpiper), samt utskifting av takluker / Elektrisk anlegg inn til alle leilighetene trukket om / Uttrekksledninger/rør for kloakk skiftet

1996–2001 Rehabilitering av baderommene. Avsluttet medio 2001

1992–1993 Montering av nye balkonger / Stigeledninger for strøm skiftet ut / Reparasjon av piper påbegynt

1992 Asfaltering av stikkveier og montering av belysning

Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hovin 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, 25. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950142898, KLIENTNR. 72

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.		**6 385 370**	**8 222 751**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 692 911	6 846 500
Tilbakeføring av avskrivning	16	435 186	513 789
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-59 525
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-5 191 483	-9 106 675
Innsk. øremerk. bankkto		-24 328	-31 471
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 912 286**	**-1 837 381**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 297 656**	**6 385 370**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 975 362	8 019 335
Kortsiktig gjeld		-1 677 706	-1 633 965
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 297 656**	**6 385 370**

HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950142898, KLIENTNR. 72

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	32 721 265	31 174 139	33 136 000	33 329 796
Vaskeri	9	56 625	47 500	30 000	30 000
Andre inntekter	3	673 166	553 844	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**33 451 055**	**31 775 483**	**33 316 000**	**33 509 796**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 737 799	-1 719 188	-1 910 000	-1 900 000
Styrehonorar	5	-640 000	-462 000	-508 000	-600 000
Avskrivninger	16	-435 186	-513 789	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-27 125	-33 438	-25 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-796 680	-766 040	-804 000	-840 180
Konsulenthonorar		-176 883	-252 599	-230 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-1 823 078	-1 112 980	-4 000 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 384 796	-1 171 021	-1 404 000	-1 572 480
Kommunale avgifter	8	-6 702 307	-6 160 103	-6 871 000	-7 206 805
Ladekostnader EL-bil		-53 541	-93 503	-90 000	-90 000
Andre anlegg	10	-28 315	-199 022	-361 668	0
Energi/fyring	11	-368 829	-335 255	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 142 440	-1 106 483	-1 200 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	12	-2 862 412	-2 684 508	-2 708 000	-2 900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 179 392**	**-16 609 928**	**-20 861 668**	**-21 189 465**
DRIFTSRESULTAT		**15 271 663**	**15 165 555**	**12 454 332**	**12 320 331**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	267 800	297 114	200 000	200 000
Finanskostnader	14	-7 846 552	-8 616 169	-7 176 000	-7 176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 578 752**	**-8 319 055**	**-6 976 000**	**-6 976 000**
ÅRSRESULTAT		**7 692 911**	**6 846 500**	**5 478 332**	**5 344 331**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		7 692 911	6 846 500		

HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950142898, KLIENTNR. 72

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	42 665 720	42 665 720
Tomt		2 740 100	2 740 100
Andre varige driftsmidler	16	2 107 461	2 542 647
Øremerkede bankinnskudd		677 202	977 550
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 190 483**	**48 926 017**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		118 445	110 748
Forskuddsbetalte kostnader		213 535	209 223
Andre kortsiktige fordringer		0	-5 065
Driftskonto OBOS-banken		3 900 029	1 228 645
Skattetrekkskonto OBOS-banken		49 703	88 471
Sparekonto OBOS-banken		6 693 649	6 387 313
SUM OMLØPSMIDLER		**10 975 362**	**8 019 335**
SUM EIENDELER		**59 165 845**	**56 945 352**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 540 * 100		54 000	54 000
Udekket tap	17	-93 009 849	-100 702 760
SUM EGENKAPITAL		**-92 955 849**	**-100 648 760**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	147 454 487	152 645 970
Borettsinnskudd	19	2 388 600	2 388 600
Annen langsiktig gjeld		600 901	925 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		**150 443 988**	**155 960 147**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		520 114	593 197
Leverandørgjeld		701 263	481 465
Skyldige offentlige avgifter	20	104 724	152 250
Påløpte renter		39 507	45 459
Annen kortsiktig gjeld	21	312 097	361 594
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 677 706**	**1 633 965**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 165 845**	**56 945 352**
Pantstillelse	22	183 926 200	253 926 200
Garantiansvar		0	0

Oslo,17.03.2026

Styret i Hovin Borettslag

Marit Mia Malo Kværna	Eline Holsbrekken Skar	Johannes Thanke Aspli
Kai-Henning Larsen Nesdal	Karine Heidi Kristiansen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ladeplass	360 160
Eiendomsskatt	10 032
Felleskostnader	31 570 746
Forretningslokale	139 440
Garasje	53 400
Parkering	567 261
Tidligere år	20 226
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**32 721 265**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utfakturert for utbygging	1 092
Vipps innbetalinger	107 301
Gamle kundefordringer	600
Leie av lokale	54 000
Miljøtiltak, OBOS	494 773
Nøkler	12 200
Utleie	3 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**673 166**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 141 500
Overtid	-81 353
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000

Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Påløpte feriepenger	-162 097
Arbeidsgiveravgift	-293 406
LO/NHO-ordningen (AFP)	-9 040
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-30 929
O/U premie	-676
Yrkesskadeforsikring	-2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 737 799**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 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	-640 000
SUM STYREHONORAR	**-640 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-15 908

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-27 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-27 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-325 925
Drift/vedlikehold VVS	-409 156
Drift/vedlikehold elektro	-47 522
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-427 085
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 636
Drift/vedlikehold brannsikring	-499 572
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 523
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 660
Egenandel forsikring	-49 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 823 078**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-55 392
Vann- og avløpsgebyr	-4 612 049
Feie- og tilsynsgebyr	-102 546
Renovasjonsgebyr	-1 932 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 702 307**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	56 625
SUM VASKERI	**56 625**

NOTE 10
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER

À konto innbetaling	360 760

Fjernvarme	-389 075
SUM KOSTNADER	**-28 315**
SUM ANDRE ANLEGG	**-28 315**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-368 829
SUM ENERGI / FYRING	**-368 829**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-415 035
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 900
Annen leiekostnad	-314 929
Håndverktøy	-1 302
Diverse utstyr	-52 426
Annet driftsmateriale	-59 937
Vakthold	-363 090
Renhold ved firmaer	-1 082 881
Andre driftskostnader	-70 722
Kontor- og datarekvisita	-4 542
Trykksaker	-1 296
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 908
Andre kontorkostnader	-63 443
Telefon, annet	-53 660
Drivstoff	-28 342
Vedlikehold biler/maskiner	-148 676
Kontingenter	-108 000
Bank- og kortgebyr	-7 659
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-39 885
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 862 412**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 903
Renter av sparekonto i OBOS-banken	248 470
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 492
Andre renteinntekter	4 935
SUM FINANSINNTEKTER	**267 800**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 261 754
Pantegjeldsrenter	-5 409 360
Pantegjeldsrenter	-351 083
Pantegjeldsrenter	-824 327
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 846 552**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	24 296 820
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	18 368 900
SUM BYGNINGER	**42 665 720**

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse		
Tilgang 2019	21 814	
Avskrevet tidligere	-21 813	
		1
Løvsuger		
Tilgang 2021	92 500	
Avskrevet tidligere	-40 743	
Avskrevet i år	-13 215	
		38 542
Vikeplog		
Tilgang 2019	68 750	
Avskrevet tidligere	-56 471	
Avskrevet i år	-9 823	
		2 456
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2014	112 500	
Avskrevet tidligere	-12 499	
Avskrevet i år	0	
		1
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 2023	32 938	
Avskrevet tidligere	-9 882	
Avskrevet i år	-6 588	
		16 468
Wille Snøskuffe		
Kostpris	1	
		1
WILLE VANNTANK		
Kostpris	1	
		1
Grill		
Tilgang 2023	104 220	
Avskrevet tidligere	-33 003	
Avskrevet i år	-20 844	
		50 373
Hagemøbler		
Tilgang 2021	495 000	
Avskrevet tidligere	-173 250	
Avskrevet i år	-49 500	
		272 250
Konferanserom		
Tilgang 2024	59 525	
Avskrevet tidligere	-5 952	
Avskrevet i år	-5 953	
		47 620
Lekeapparat		
Tilgang 2016	57 513	
Avskrevet tidligere	-47 446	

Avskrevet i år	-5 752	
		4 315
Lekeplass		
Tilgang 2017	238 647	
Avskrevet tidligere	-175 010	
Avskrevet i år	-23 864	
		39 773
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	665 000	
Avskrevet tidligere	-443 334	
Avskrevet i år	-221 666	
		0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	22 250	
Avskrevet tidligere	-22 159	
Avskrevet i år	-91	
		0
Styretavle		
Tilgang 2019	418 700	
Avskrevet tidligere	-418 699	
Avskrevet i år	0	
		1
Sykkelbod		
Kostpris	755 802	
Tilgang 2021	1 443 799	
Avgang 2022	-252 389	
Avskrevet tidligere	-233 664	
Avskrevet i år	-77 889	
		1 635 659
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 107 461**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-435 186**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	-11 933 364	
Nedbetalt i år	593 841	
		-23 839 523
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2021	-110 000 000	

Nedbetalt tidligere	5 556 921	
Nedbetalt i år	1 775 377	
		-102 667 702
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2021	-24 086 914	
Nedbetalt tidligere	16 218 741	
Nedbetalt i år	2 562 657	
		-5 305 516
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-16 500 000	
Nedbetalt tidligere	598 646	
Nedbetalt i år	259 608	
		-15 641 746
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-147 454 487**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 388 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 388 600**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-49 703
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 021
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-104 724**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-162 097
Midlertidig deposita	-150 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-312 097**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 388 600
Pantelån	147 454 487
TOTALT	**149 843 087**

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

Bygninger	42 665 720
Tomt	2 740 100
TOTALT	**45 405 820**

Uttalelse fra naboer i forbindelse med mulig kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28

Vennligst sett kryss:

- [x] FOR
- [ ] IMOT
- [ ] NØYTRAL

Eventuelle kommentarer/innspill:

11/03/2026

Signatur

Uttalelse fra naboer i forbindelse med mulig kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28

Hei,

Vi ønsker å sende inn en sak til behandling på årets generalforsamling. Vi ønsker å søke om å kjøpe fellesarealet som ligger i kjelleren rett under leiligheten vår, og knytte dette til leiligheten med en trapp.

Derfor vil vi høre hvordan dere naboer i oppgangen stiller dere til dette. Uttalelser fra dere vil legges ved når saken sendes inn slik at styret kan gjøre en helhetlig vurdering.

Ved en tidligere befaring med styret og vaktmester, fikk vi tilbakemelding om at arealet egner seg godt til utbygging. Dette fordi eventuell utbygging ikke vil berøre området nærmest tavlerommet, som i dag brukes til parkering av sykler. Bodene som ligger i adskilt område vil heller ikke bli berørt.

Kjellerarealet vi ønsker å kjøpe brukes ikke i dag. Før den felles ryddingen i høst lå det en del søppel lagret inne på det ene rommet. Tidligere har en beboer i borettslaget leid et rom i kjelleren, men dette står også tomt nå.

På baksiden finner dere et enkelt svarskjema som vi håper dere kan fylle ut og levere til vår postkasse senest 12. mars. Skjemaet kan signeres eller leveres anonymt.

Vi setter stor pris på tilbakemeldinger fra dere.

Hvis dere har spørsmål eller ønsker mer informasjon, er det bare å ringe på hos oss i 1. etasje eller ta kontakt på 90 71 38 22.

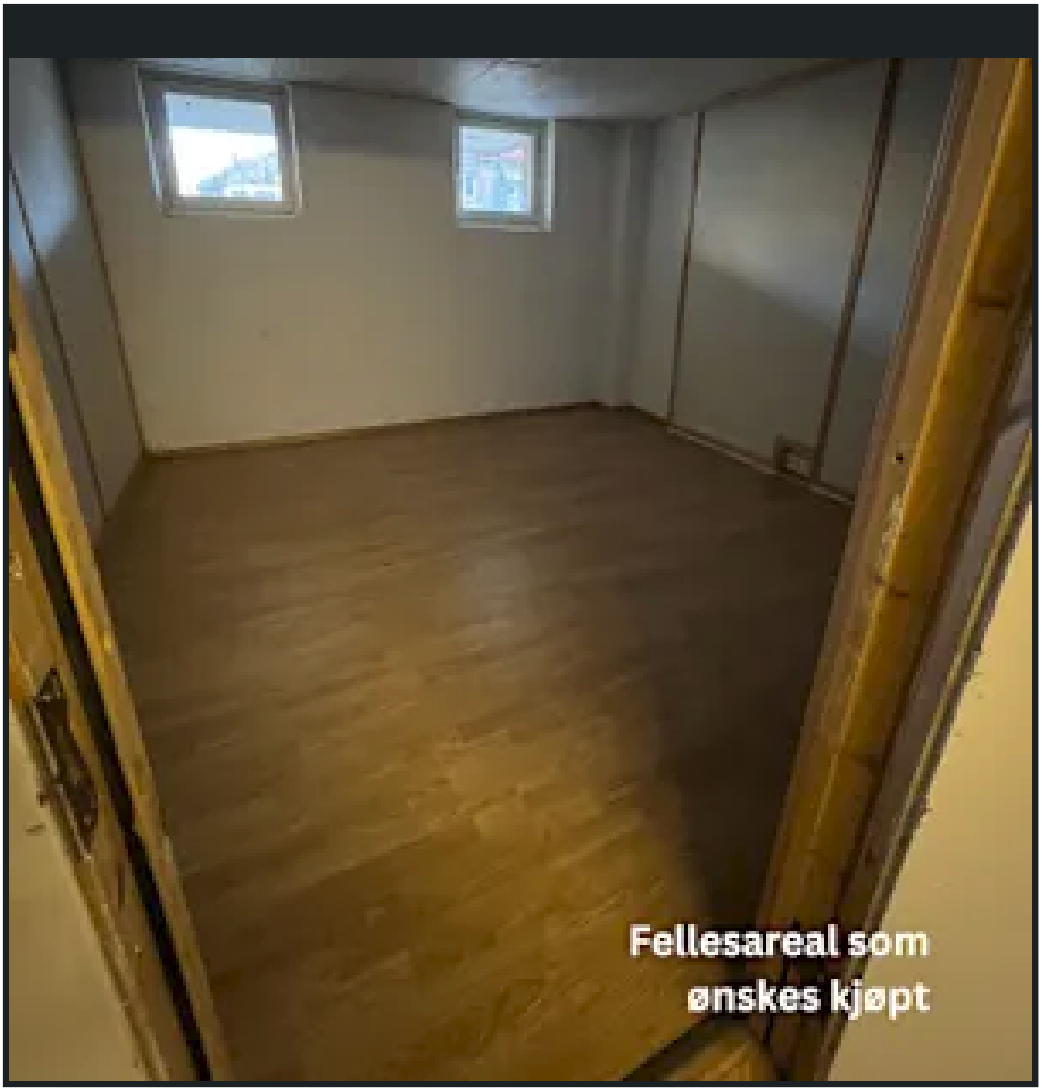
Vennlig hilsen

Donika og Teuta Kukleci

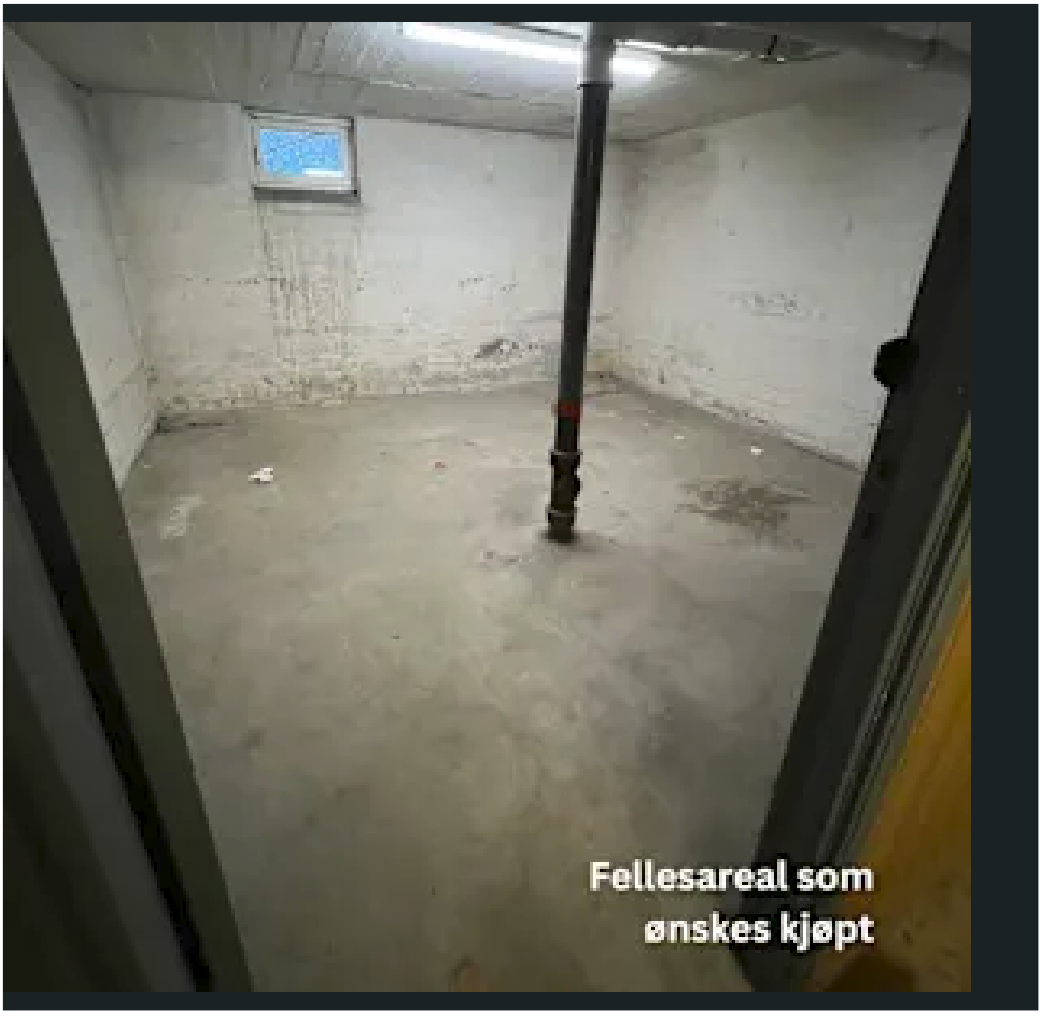
Vedlegg 4 til sak 8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28



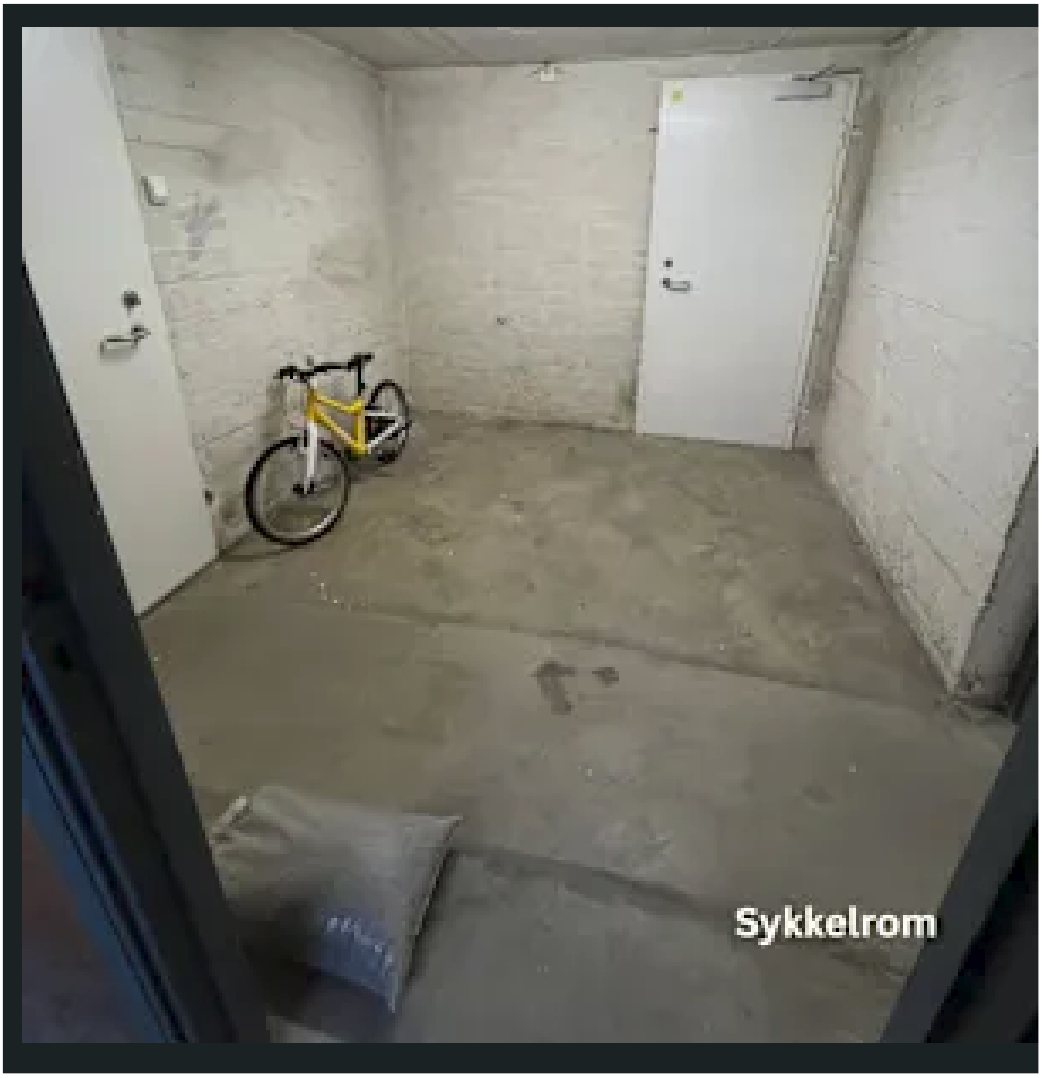
Vedlegg 5 til sak 8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28



Vedlegg 6 til sak 8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28



Vedlegg 7 til sak 8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 72 **Selskapsnavn:** HOVIN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
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

Protokoll til årsmøte 2026 for HOVIN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950142898
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Vaskeriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Erlend Konttorp Haugen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 618 000

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 10000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 618 000,- og valgkomiteen settes til kr 10 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

7. Etablering av vognskur ved blokk 57

Fremmet av: Mats Wang

Vi ønsker med dette å fremme forslag om etablering av et utvendig vognskur ved vår blokk.

Bakgrunnen for forslaget er at det bor mange barnefamilier med små barn i blokken. Dette er svært positivt for bomiljøet og bidrar til et levende og inkluderende fellesskap. Samtidig har det skapt en praktisk utfordring knyttet til oppbevaring av barnevogner. Dagens innvendige arealer er ikke tilstrekkelige til å dekke behovet, og gangarealer og felles inngangsparti blir tidvis belastet utover det som er hensiktsmessig og i tråd med brannsikkerhet og fremkommelighet.

Vi foreslår derfor at borettslaget oppfører et enkelt, funksjonelt og estetisk tilpasset vognskur på utsiden av blokken. Skuret bør:

- Ha tilstrekkelig kapasitet til å dekke dagens behov

- Utformes i tråd med borettslagets estetiske uttrykk

- Plasseres slik at det ikke hindrer fremkommelighet eller skaper ulemper for øvrige beboere

- Være låsbart for å ivareta sikkerhet

Formålet er å sikre trygg og ryddig oppbevaring, redusere belastning på felles innvendige arealer og bidra til et mer praktisk og trivelig bomiljø for alle beboere.

Vi ber om at styret gis fullmakt til å utrede kostnader, plassering og utforming, samt fremme en konkret plan for gjennomføring dersom forslaget vedtas. Vi håper generalforsamlingen ser verdien av en løsning som tilrettelegger for dagens beboer-sammensetning og bidrar til et mer funksjonelt og oversiktlig fellesområde

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til saken. Det er utfordringer med barnevognparkering i de blokkene hvor det bor mange små, og det er ønskelig å ha et borettslag i vekst. Et barnevognskur er også mindre brannfarlig enn at det overfylles under trappa.

> **Forslag til vedtak:**

Forslaget vedtas

✓ **Vedtatt.**

8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28

Hei,

Vi bor i St. Jørgens vei 28 i 1. etasje (H0101). Vi ønsker å kjøpe deler av fellesarealet som ligger i kjelleren rett under leiligheten vår, og knytte dette arealet til leiligheten vår via en intern trapp. Planen er å bygge om dette arealet til vaske-/baderom og sove-/oppholdsrom. Vi ber om at forslaget om kjøp av dette fellesarealet tas opp til behandling på årets generalforsamling.

I utbyggingsveilederen beskrives det at det er gode muligheter for utbygging i kjelleren i oppgangen vår. Dette ble også bekreftet under en tidligere befaring med representant fra styret og vaktmester. En av fordelene er at en utbygging ikke vil berøre naboenes boder og deres mulighet til parkering av sykler.

Vi ønsker kun å kjøpe arealet som er avbildet på bilde 1, 2 og 3. Utbyggingen vil ikke berøre sykkelrommet (bilde 4). Bodene som ligger i adskilt område vil heller ikke bli berørt. Vi håper derfor å få muligheten til å utnytte dette arealet på en bedre måte. Samtidig vil dette komme borettslaget til gode gjennom salgssummen og våre fremtidige økte felleskostnader.

Dersom forslaget blir godkjent, vil kjøp og utbygging skje i samsvar med borettslagets gjeldende retningslinjer og i dialog med styret. Utarbeidelse av plantegning vil utføres av fagfolk og baseres på en faglig vurdering av de tekniske forholdene som vi ble gjort oppmerksomme på under befaringen.

I forbindelse med innsending av forslaget har naboene våre fått mulighet til å uttale seg om hvordan de stiller seg til et eventuelt kjøp av arealet. Vi har mottatt svar fra 1 av 5 naboer, som stiller seg positiv.

Vedlagt ligger bilder av kjellerarealet, samt mottatt tilbakemelding fra nabo.

Styrets innstilling
Styret vurderer det dithen at denne saken må utsettes da saksgrunnlaget ikke er nødvendig opplyst med planskisser av arealene.

Forslag til vedtak:
Saken utsettes til en ektraordinær generalforsamling seinere i samband med et beboermøte.

✓ **Vedtatt.**

9. Etterkontroll tak- balkongrehabilitering

Fremmet av: Christian Thomassen

I desember 2020 vedtok generalforsamlingen en kostnadsramme på 110 millioner kroner for rehabilitering av tak og balkonger. Arbeidet ble påbegynt tidlig i 2021 og ferdigstilt trinnvis frem mot år 2023.

I henhold til bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven (samt relevante NS-kontrakter) løper det en femårig reklamasjonsfrist fra overtakelse. Dette betyr at de første delene av prosjektet nærmer seg utløpet av garantitiden. Dersom feil eller mangler ikke avdekkes og meldes skriftlig (reklameres) til entreprenør før denne fristen utløper, vil borettslaget selv måtte bære alle fremtidige utbedringskostnader.

For å sikre andelseiernes fellesverdier og unngå store uforutsette utgifter i fremtiden, er det avgjørende at det gjennomføres en grundig og helst uavhengig etterkontroll (femårsbefaring) av hele prosjektet.

(1) Styret bes fremlegge en redegjørelse for årsmøtet om status og videre planer for kontroll av det utførte rehabiliteringsarbeidet. Hvordan planlegger borettslaget å gjennomføre de lovpålagte 5-årsbefaringene, og hvordan sikrer styret at eventuelle feil og mangler blir avdekket og reklamert før garantitiden utløper.

Dersom generalforsamlingen er av den oppfatning av at styret ikke har ivaretatt, eller vil ivareta borettslagets forpliktelser for femårsbefaringen, forslås:

(2) Generalforsamlingen vedtar å nedsette et arbeidsutvalg bestående av én representant fra styret og inntil fire andelseiere. Utvalgets mandat er å påse at det gjennomføres en tilstrekkelig teknisk kontroll av tak- og balkongrehabiliteringen før reklamasjonsfristene utløper. Utvalget gis fullmakt til å:

a. Innhente tilbud fra uavhengig teknisk rådgiver/takstmann eller annen ekspertise for gjennomføring av sluttkontroll.

b. Bistå styret i oppfølgingen av eventuelle reklamasjonskrav mot entreprenør.

Generalforsamlingen vedtar et prosjekthonorar til utvalget på totalt kr. NNN.000 som fordeles mellom medlemmene etter tidsbruk. Kostnader til ekstern fagkyndig bistand dekkes av borettslagets driftsbudsjett etter styrets godkjennelse.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til forslaget. Dette begrunnes med følgende:

- Rehabiliteringsarbeidene er utført som totalentreprise etter NS 8407, med samlet overtakelse 15.11.2022. I henhold til kontrakten løper det en 5årig reklamasjons- og garantitid fra overtakelsesdato, som dermed utløper 15.11.2027 for samtlige arbeider i kontrakten for alle blokkene.
- Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med totalentreprenør ved reklamasjonsforhold som har oppstått, og reklamasjoner er meldt og utbedret fortløpende. Det pågår også per i dag dialog med entreprenør om reklamasjoner meldt i 2026. Styret ivaretar således borettslagets rettigheter innenfor garantitiden.
- Styret kan presisere at det ikke foreligger noe lovpålagt krav om å gjennomføre en egen femårsbefaring for rehabiliteringsprosjekter. NS 8407, Totalentreprise, som ligger til grunn for dette prosjektet, pålegger ikke byggherre en slik plikt, men gir byggherren en rett. Femårsbefaring er å anse som en anbefalt praksis, ikke et rettslig krav.

Reklamasjonsretten bortfaller ikke som følge av manglende befaring, men dersom reklamasjon ikke meldes innen garantitidens utløp. Styret har fulgt dette opp løpende og anser ikke borettslagets reklamasjonsrett som svekket.

- Styret har gjennom hele prosjektet hatt uavhengig byggteknisk bistand fra OBOS Prosjekt, som også hadde byggeledelse i prosjektet. OBOS Prosjekt har dermed inngående kjennskap til prosjektets omfang, utførelse og kontraktuelle forutsetninger, og har vært tilgjengelig for styret i oppfølgingen av reklamasjonssaker.
- Styret vurderer at denne byggtekniske bistanden gir et tilstrekkelig og forsvarlig grunnlag for vurdering og oppfølging av reklamasjonsforhold. Etter styrets vurdering vil det være unødvendig kostnadsdrivende og kompliserende å engasjere ytterligere en tredjepart for ny byggteknisk gjennomgang, all den tid styret allerede har fulgt sine plikter og avtale med totalentreprenør, og har tilgang på relevant fagkompetanse.
- Styret er av den oppfatning at oppfølging av entreprenør, reklamasjoner og eventuell bruk av ekstern bistand hører naturlig inn under styrets ansvar. Et parallelt arbeidsutvalg med egne fullmakter vil kunne skape uklarhet i rolle- og ansvarsfordeling, samt svekke en helhetlig og effektiv kontraktsoppfølging. I tillegg kan en ny tredjepart med uavhengig byggteknisk bistand, som styret allerede har, være unødvendig fordyrende i et kontraktsforhold hvor forpliktelsene fra entreprenør blir fulgt opp.

Styret anser det derfor som unødvendig å etablere et slikt utvalg og innhente enda en tredjepart.

Per i dag jobbes det med reklamasjoner på følgende områder:

• Flassende overflatebehandling på spilevegger.

- Stedvis mangel på antirustbehandling på stag til balkongtak.

Det vil bli sendt ut en spørreundersøkelse til alle beboere før sommeren, hvor beboere kan varsle om forhold som bør reklameres.

> **Forslag til vedtak:**
> Forlaget vedtas ikke.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Videoovervåkning

I etterkant av flere innbrudd i kjellere og et innbrudd i en leilighet har det kommet ønsker fra beboere om å utrede muligheten for installering av videoovervåkning ved inngangene til blokkene.

Styrets innstilling
Styret er negative til forslaget både fordi det er forholdsvis lite innbrudd i borettslaget og fordi videoovervåkning ikke oppleves som en god løsning, men mer som en falsk trygghet.

Det er strenge regler for overvåkning og det skal tungtveiende grunner til for å etablere det. Dette gjelder spesielt for borettslag. Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket.

Et kamera uten direktekobling til et alarmselskap forhindrer ikke et innbrudd, de dokumenter det bare. Det er også svært vanskelig å gjenkjenne personer/registreringsnummer fra videoovervåknig før man kommer opp på et visst kvalitetsnivå.

Styret mener at det er beklagelig med innbrudd, men kan likevel ikke forvare en stor kostnad utover områdevaktholdet borettslaget allerede har per i dag.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas ikke
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Forslag om revidering av andels brøk

Fremmet av: Amir Zisko og Saad Hashi

Borettslagets generalforsamling vedtok den 08.12.2020 at Zisko og Hashi skulle få kjøpe fellesareal for å utvide deres andelsleiligheter. Dette følger av generalforsamlingsprotokollen pkt. 7 og 8, og gjelder hhv. St. Jørgens vei nr. 18 og nr. 69. Borettslaget har deretter inngått kjøpekontrakter med Zisko og Hashi, hvor det er avtalt kjøp av arealet i henholdsvis loft og kjeller, og at dette skal «*omgjøres til beboelsesareal*». Arealet ble følgelig kjøpt under forutsetning av at dette skulle innlemmes som del av andelene.

Styret har i etterkant avvist at det skal skje en justering av andelsbrøkene, til tross for tidligere vedtak og forpliktelser i kjøpekontraktene.

Det er tidligere også vedtatt på generalforsamling, 20.05.2025 at

«*Ved framtidige salg av bruksrett til fellesarealer (kjeller/loft), skal det benyttes en standardisert modell for felleskostnadstillegg. Tillegget utgjør et prosenttillegg på de til enhver tid gjeldende felleskostnader for andelen, i henhold til formelen angitt i saken. Modellen skal også tilbys andelseiere som tidligere har inngått kontrakt om utbygging, som en frivillig, minnelig løsning.*»

Det er følgelig også allerede vedtatt at en løsning med «felleskostnadstillegg» skulle være et tilbud, og ikke et pålegg for andelseiere som allerede hadde inngått kontrakter om utbygging.

Styret har likevel senere tydeliggjort at de ønsker å pålegge Zisko og Hashi å betale et «felleskostandstillegg» for arealet, i stedet for å innlemme det nye arealet som del av boareal, og øke felleskostnadene for Zisko og Hashi i tråd med dette.

Det fremsettes forslag om følgende vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å instruere forretningsfører om at det skal gjennomføres en justering i tråd med kontraktene om kjøp av kjellerarealer pkt. 5, inngått mellom henholdsvis borettslaget og Amir Zisko, samt mellom borettslaget og Saad Hashi.

Det innebærer at Zisko/Hashi plikter å betale økte felleskostnader i samsvar med ny fordelingsnøkkel, og ikke basert på et separat «felleskostnadstillegg».

Generalforsamlingen vedtar videre at de justerte/økte felleskostnadene trer i kraft fra ferdigattest ble gitt, og dermed fra 19.10.2022 for Amir Zisko, og fra 04.06.2024 for Saad Hashi.

Justeringen andelsbrøk og felleskostnader skal være gjennomført senest tre måneder etter generalforslingens vedtak.

Styrets innstilling
Styret vil presisere at i et borettslag er det bruksrett, ikke eiendomsrett, som er knyttet til andelen. Også den ordinære leiligheten den enkelte andelseier disponerer, er basert på en varig bruksrett til borettslagets eiendom.

Når en andelseier kjøper og bygger ut lofts eller kjellerareal, skjer innlemmingen av nytt areal ved at andelseieren gis **eksklusiv og varig bruksrett** til arealet, tilsvarende den bruksrett andelen allerede omfatter. Dette innebærer full og eksklusiv disposisjonsrett til arealet som del av boligen, uten at borettslagets eiendomsstruktur endres.

Styret har, etter juridisk rådgivning, lagt til grunn at eksklusiv bruksrett kombinert med **særskilt felleskostnadstillegg** er en praktisk og rettslig forsvarlig måte å håndtere utvidelse av andelsleiligheter på, uten å utløse behov for løpende omberegning av andelsbrøker for alle leilighetene i borettslaget med økonomiske konsekvenser for samtlige beboere

Da det gjelder hvilken dato beboere skal begynne å betale felleskotnadsttillegget, er det helt grunnleggende at det betales fra den dato overdragelsen har funnet sted og det fra da er den enkelte beboer som disponerer arealet. Styrets innstilling er at det er urettferdig ovenfor andre beboere at det er borettslaget som helhet, som må dekke kostnadene i perioden det bygges ut. Beboere som bygger ut må betale fra den dato engangssum for arealet har blitt betalt, og bruksretten overført.

Styrets innstilling er dermed sterk negativ til begge forslag i denne saken. Styret viser også til vedtaket gjort av generalforsamlingen 20.05.2025.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Zisko/Hashi plikter å betale økte felleskostnader i samsvar med ny fordelingsnøkkel, og ikke basert på et separat «felleskostnadstillegg».

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen vedtar videre at de justerte/økte felleskostnadene trer i kraft fra ferdigattest ble gitt, og dermed fra 19.10.2022 for Amir Zisko, og fra 04.06.2024 for Saad Hashi.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.

✓ **Vedtatt. 8 var avholdende og 2 var i mot**

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen

Valgkomiteens arbeid

Komiteen har avholdt flere møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 12. mai. Det har vært avholdt dialog med styret for å få innspill på hvilke egenskaper og erfaring de kunne tenke seg inn i styret og hvilke egenskaper og erfaring de har i styret i dag. Dette har gitt oss verdifull informasjon for hva vi ideelt skulle rekruttere inn mot styret.

Det har vært større interesse fra borettslaget for søking på stillingene i år mot i fjor og vi fikk inn 7 søknader på styreverv som var utlyst.

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av rutinerte og nye medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget og kompetanse som er godt for borettslaget. Målet er at styret skal dekkes med representanter som gjenspeiler beboerne i borettslaget og det er spesielt de eldre og yngre som ikke er godt nok representert. Det har vært ønske fra styret om å ha mer fagkunnskap inn i styret samt fokus på motivasjon og samhold. Det var sterk forespørsel at nye måtte ha nok tid til styrearbeid.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 2 nye styremedlemmer vi skulle rekruttere, samt nye varamedlemmer.

Vi ønsker derfor å foreslå 2 følgende kandidater til valg inn i styret.

Vi foreslår at Elise Beate Lowzow og Håkon Kristian Åslie går inn som nye styremedlemmer. Vervet er for 2 år.

Vi foreslår at Christian Thomassen og Thea Nedresæter går inn som varamedlemmer. Vervet er for 1 år.

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn, vi har basert vår beslutning på framtid og nåtid for borettslaget. De to kandidatene til styret er folk som er glad i borettslaget og har god motivasjon for jobben som skal gjøres, de har erfaring og kunnskap som vil komme godt med for å styre borettslaget. Vi ser også at de komplimenterer sittende styremedlemmer og styreleder på en god måte. De har også fyllende egenskaper for de som går ut av styret i dag. Det er kandidater med erfaring fra styreverv og organisasjonsledelse, med god erfaring på

å kommunisere med ulike personlighetstyper i daglig arbeide. Det er to kandidater med solid erfaring i fra organisasjon og bedriftsstyring, vi ser for oss at disse kandidatene utfyller styret på en god måte.

Som varamedlemmer har vi valgt en ny og en erfaren styrekandidat, da sitter vi med god kompetanse i bakhånd om det skulle være behov for det inn i styret. Det var ønsket digital kompetanse og den ene kandidaten er solid innenfor dette området og den andre stiller med god erfaring.

2 av medlemmene i valgkomiteen har sagt seg villig til å fortsette (Erlend Konttorp Haugen, Ingrid Ihle Pedersen), mens den tredje avhenger av karrierevalg for året om hun kan stille. Vi ønsker minst 1 medlem til i valgkomiteen.

Vi foreslår at Ingrid Ihle Pedersen og Erlend Konttorp Haugen går inn i valgkomiteen, og at det velges et medlem til på generalforsamlingen. Vervet er for 1 år.

Følgende roller er ikke fylt og velges på generalforsamling.

- 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 1 medlemmer til valgkomité for 1 år

I forbindelse med valg så kan beboere i borettslaget komme med benkeforslag med andre kandidater. Det er ikke i vedtektene i borettslaget gitt føringer på dette inn mot valg av nye styremedlemmer. Benkeforslag kan derfor innmeldes i forkant av eller under Generalforsamlingen.

Valgkomiteen oppfordrer til at benkeforslag så langt det lar seg gjøre meldes inn i forkant til valgkomiteen.

Sende gjerne eventuelle benkeforslag til mail til styrevalghovin@gmail.com

Dette for å sikre at vi i valgkomiteen kan sikre at kandidaten får god mulighet til å presentere seg selv på en god og ryddig måte. Dette vil også sikre en bedre gjennomføring av valg i generalforsamlingen og vi kan informere beboere i forkant av generalforsamlingen om det er kommet inn noen benkeforslag.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elise Beate Lowzow Aarthun
Håkon Kristian Åslie

Følgende stilte til valg:
Elise Beate Lowzow Aarthun
Håkon Kristian Åslie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
2. Thea Nedresæter
1. Christian Thomassen

Følgende stilte til valg:
2. Thea Nedresæter
1. Christian Thomassen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Konttorp Haugen
Ingrid Ihle Pedersen
Frode Walde

Følgende stilte til valg:
Erlend Konttorp Haugen
Ingrid Ihle Pedersen
Frode Walde

13. 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:
Elise Holsbrekken
Karine Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Elise Holsbrekken
Karine Kristiansen

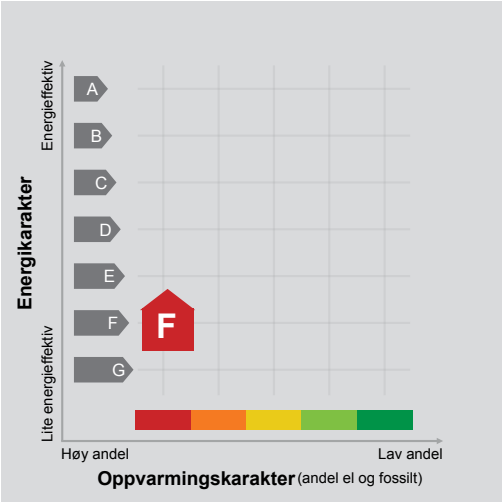
Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mia Kværna
Håkon Kristian Åslie

Følgende stilte til valg:
Mia Kværna
Håkon Kristian Åslie

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HOVIN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80268149
Merkenummer	Energiattest-2025-211259
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Vedtekter

for Hovin borettslag org nr 950 142 898

vedtatt på ordinær generalforsamling den 9. mai 2006
endret på ordinær generalforsamling den 29 april 2013
endret på ordinær generalforsamling den 7 mai 2024
endret på ordinær generalforsamling den 20 mai 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hovin 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 til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 èn 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 (medlemskap i OBOS) som det ikke er knyttet bolig til fra før. Det er knyttet ett medlemsskap i OBOS pr. andelsleilighet / hver andel i borettslaget en juridisk person kjøper (stat, kommune), er det knyttet ett medlemsskap til.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem 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 overtakelse 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 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf 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 Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for 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 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 nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 andelseierens 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 èn 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 bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller andre antenner av noen slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig hos styret.

(2) Det er ikke tillatt for andelseiere å flytte eller på annet vis etablere vann- og/eller avløpsrør utenfor leilighetens brannskiller.

4-4 Eksklusiv bruksrett

Følgende andelsleiligheter har fått generalforsamlingens godkjenning samt kjøpt eksklusive bruksrettigheter til nærliggende lofts- eller kjellerareal. Andelen har innlemmet arealer i egen boenhet og betaler økte felleskostnader for arealene.

- STJ05, andel 275, loft, generalforsamling mai 2022
- STJ16, andel 485, loft, generalforsamling mai 2022
- STJ18, andel 112, kjeller, generalforsamling desember 2020
- STJ23, andel 36, kjeller, generalforsamling mai 2019
- STJ31, andel 44, kjeller, generalforsamling mai 2023
- STJ69, andel 132, kjeller, generalforsamling desember 2020

4-5 Særskilte vedlikeholdsansvar

Følgende andelsleiligheter har fått generalforsamlingens godkjenning og kjøpt eksklusive bruksrettigheter til nærliggende kjellerareal. Andelene har innlemmet arealer i egen boenhet, samt skrevet kontrakt som forplikter de til utbedring ved utbygging og fremtidig vedlikehold:

- STJ18, andel 112, kjeller, generalforsamling desember 2020
- STJ23, andel 36, kjeller, generalforsamling mai 2019
- STJ31, andel 44, kjeller, generalforsamling mai 2023
- STJ69, andel 132, kjeller, generalforsamling desember 2020

Andelseierne skal påse at området rundt kjellerarealene ved ombygging til boligareal blir og er tilstrekkelig drenert, isolert og fuktsikret for dette formål. Ansvar for tilstrekkelig drenering, isolering og fuktsikring vil påhvile den som til enhver tid er eier av leiligheten.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Andelseieren skal vedlikeholde vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(2) Andelseieren plikter inkluderer også vedlikehold og reperasjoner av følgende: Sikringsskap fra og med første hovedssikring/inntakssikringer, ledninger, varmekabler og annet elektrisk tilbehør. For våtrom gjelder vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater inkludert membran/vannsikring samt varmekabler i gulv. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseiers generelle oppussing/vedlikehold av bad må ikke gjøre det vanskelig for styret å kunne utbedre sluk og avløpsrør om det ved tiden skulle være nødvendig. Vannlekkasjer er å betrakte som andelseierens ansvar. Skader som oppstår hos naboen under, må dekkes av andelseier som har forårsaket lekkasjen eventuelt dens innboforsikring.

(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, balkong og lignende.

(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 innsekter 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 den 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 ved like. 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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.

(3) 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) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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, jf 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 andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal består av styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntill 4 varamedlemmer. De innstilles i en prioritert rekkefølge

(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 i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til borettslagets styre. Mulige meldinger fra styret til borettshavere skal gjelde og respekteres på samme vis som husordenes bestemmelser. Borettshaverne gjøres oppmerksom på at husordensbestemmelser inngår som en del av leiekontrakten.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve 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. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran 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 felleskostnadene.

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre 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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Man kan ikke komme med benkeforslag til saker som ikke står i innkallingen.

(2) Med de 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 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 personlige 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 forholdet 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, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR HOVIN BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre dersom noe dukker opp. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Dette innebærer at den enkelte beboerne bidrar til å ta vare på bygninger, plener, veier og øvrige utvendige og innvendige anlegg. Utgifter ved skader og reparasjoner må dekkes av husleieinntektene.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

§2 Å vise hensyn

Det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager. Dersom det skal arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Musikkøvelser
Musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager. På søndager og helligdager er øving ikke tillatt. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med styret.

Oppussing
Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av bærende konstruksjoner i leiligheten er ikke tillatt uten godkjennelse av vaktmester. Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner.

Støyende arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette finne sted før kl. 20.00 på hverdager. På lørdag må denne typen arbeid legges til tidsrommet mellom 10 og 18.00. På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

§3 Leilighetene

Vannlekkasje
Vannlekkasje i leilighet er hovedsakelig andelseiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen under må dekkes av andelseier som har forårsaket lekkasjen. Unntak er brudd på stigeledning.

Lufting
Det må sørges for god utlufting av leilighetene, slik at det ikke oppstår fuktighet i noen rom. Ventiler i leilighetene bør stå mest mulig åpne hele året, dette gjelder også ventilene i vinduene. Lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene er ikke tillatt.

Mekanisk vifte på bad er ikke lov. Det samme gjelder for avtrekksvifter på kjøkken som ledes ut. Begge disse skaper problemer med ventilasjonen i bygget.

Bruksoverlating (fremleie)
Begrunnet søknad om framleie må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger. Søknadspapirer fås ved henvendelse til OBOS.

§4 Balkongene

Markiser og annen skjerming/blending skal være like for hele blokken og må godkjennes av styret før montering. De som har flaggstang eller lignende på balkongen må følge de lovbestemte regler for flagging.

Innglassing av balkonger må følge borettslagets godkjente innglassingsløsning.

Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller andre antenner av noe slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig fra styret.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Balkongkant og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy.

Det må tas særlig hensyn til naboene ved bruk av balkongene, spesielt med tanke på grilling og støy fra f.eks. musikk. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen

§5 Fellesområdene

Kjeller og loft
Trappeoppgangene, kjellergangene og loftsgangene er rømningsveier og skal være fri for avfall og eiendeler, blant annet barnevogner og sykler. Disse kan oppbevares i sykkelbod/-rom. Lagring av eiendeler eller avfall er ikke tillatt i fellesarealer på loft og i kjeller. De objekter som av beboerne blir hensatt i fellesarealene kan bli kastet uten varsel.

Dører til kjeller og loft skal alltid være låst. Inngangsdørene skal være låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å koble seg på borettslagets strømnett i kjeller, på loft eller i boder.

Avfall
Avfallsbrønnene er merket og skal benyttes i henhold til kommunes kildesortering. Det er avfallsbrønner for plast, matavfall, restavfall, papir, glass og metall. Det skal ikke plasseres søppel ved siden av brønnene.

Malingrester og -spann er miljøavfall og skal leveres til miljøstasjon. Elektriske og elektroniske produkter (alt som bruker strøm eller batterier) er EE-avfall og skal leveres til forhandlere av elektriske produkter.

Lekeplassen

Det oppfordres til å vise hensyn ved bruk av lekeplassen, både i forhold til støynivå og forsøpling. Hunder skal ikke luftes på lekeplassen. Grilling på lekeplassen er heller ikke tillatt.

§6 Parkering

Biloppstillingsplassene utenfor de enkelte blokkene kan leies av andelseiere. Vaktmesteren administrer venteliste og utleie. Plassen kan bli inndratt om den ikke benyttes i løpet av en fem ukers periode. Dersom plassen skal stå ubenyttet over lengre tid må vaktmester varsles.

Kjøring på stikkveiene bør begrenses i størst mulig grad. Kortere opphold i inntil ti minutter tillates for av-/pålessing. Parkeringsbevis for et lengre tidsrom, ved feks. flytting o.l, kan skaffes direkte fra kontrollselskap. Parkering på grøntarealer og gressplen er ikke tillatt.

St. Jørgens vei er en kommunal vei, og her gjelder kommunale parkeringsregler.

§7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder blant annet følgende bestemmelser:

1. Dyret skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller innvendige fellesområder alene eller over lengre tid. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, eller grøntanlegg.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klage over at et dyrehold sjenerer naboer kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Dette kan være at dyret er til ulempe gjennom lukt, bråk o.l, eller at det gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
6. Maks to dyr per andel.

§8 Brudd på husordensreglene

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Som vesentlig brudd regnes blant annet oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Alle klager som gjelder brudd på husordensreglene må sendes skriftlig til styret. Styret vil vurdere klagen og evt. kontakte andelseieren klagen gjelder. Meldinger fra styret til beboerne skal gjelde og respekteres på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Ved alvorlig eller gjentatte brudd på husordensreglene vil styret forholde seg til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Vaktmester skal påse at husordensreglene følges og skal, om nødvendig, melde forsømmelse eller misbruk til styret. Som ansatt i borettslaget har vaktmester krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Christian Fredrik Offenberg
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: c.offenberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0190/26 . Vår ref.: 0072-1-5054 Dato: 29.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hovin Borettslag
Organisasjonsnr:	950142898
Andelseier:	Weisz, Signy Undine Dost
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5054
Adresse:	St Jørgens Vei 49, 0662 OSLO
Andelsnummer:	500
Gnr.	122
Bnr.	148

Borettsinnskudd: Kr. 2 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6610222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Både garasjer og parkeringsplasser kan leies gjennom vaktmester. 1 plass er reservert bilkollektivet, dette er plass 60145 NB! En parkeringsplass følger ikke leiligheten verken ved salg, overførsel til nær familie eller fremleie. Ved endring av eierforhold til boligandel, skal leid parkeringsplass sies opp av andelseieren. Andelseieren er ansvarlig for leien for parkeringsplass til den sies opp skriftlig. Borettslagets hjemmeside er www.hovinborettslag.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207575976
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	23 567 113,00
Innfrielsesdato:	30.03.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207933325
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	101 837 155,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207933333
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	4 193 297,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208025872
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	15 519 990,00
Innfrielsesdato:	30.09.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 3 735,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 735,00	

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:	378,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 064,-
Annen formue:	14 869,-
Gjeld:	207 918,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207575976
Restsaldo:	33 236,89
Kapitalkostnader:	216,91
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207933325
Restsaldo:	143 579,92
Kapitalkostnader:	838,96
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207933333
Restsaldo:	5 914,11
Kapitalkostnader:	342,14
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208025872

Restsaldo:	21 892,01
Kapitalkostnader:	126,62
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 204 622,93,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morten Wiker Røstengen pr. e-post: morten.rostengen@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 rådgiver Morten Wiker Røstengen, e-post: morten.rostengen@gmail.com

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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: hovin.borettslag@gmail.com

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 per 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.

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____

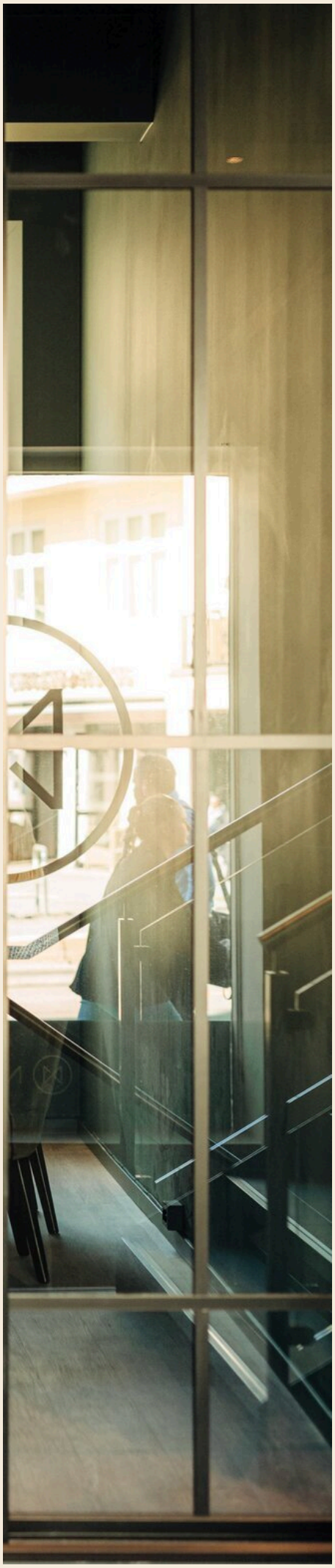
_____
Borettslagets stempel og underskrift

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0190/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: St. Jørgens vei 49 0662 OSLO
Matrikkel: Gnr 122, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322